

NORDESTE

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

25 de octubre 2024

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercado de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 del segmento BME Scaleup de BME MTF Equity ("BME Scaleup"), Nordeste Properties SOCIMI, S.A. ("NORDESTE" o la "Sociedad") pone en su conocimiento del Mercado la siguiente información:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Se publican los estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024, no auditada ni objeto de revisión limitada por el auditor.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2023 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,



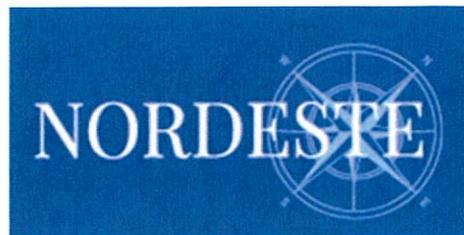
Dña. Ana Isabel Santos Tejedor
Presidenta
Nordeste Properties SOCIMI S.A.



ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 30.06.2024

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

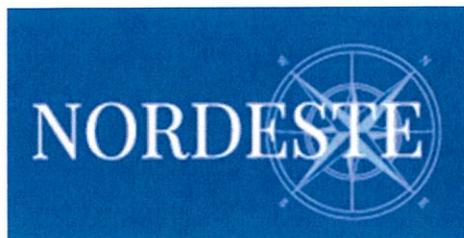
ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS
MESES DEL 1 DE ENERO AL 30 DE JUNIO DE 2024



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.			
BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2024			
ACTIVO			
(Euros)			
	Notas memoria	SALDO a 30.06.24 (*)	SALDO a 31.12.23
A) ACTIVO NO CORRIENTE		<u>265.586.467,84</u>	<u>265.289.571,65</u>
I.- Inmovilizado intangible	5	-	-
II.- Inmovilizado material	6	12.349.621,89	10.812.726,28
2.- Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material.		8.754.933,60	9.333.458,40
3.- Inmovilizado en curso y anticipos		3.594.688,29	1.479.267,88
III.- Inversiones inmobiliarias	7	231.931.463,89	236.419.003,31
2.- Construcciones		231.931.463,89	236.419.003,31
IV.- Inversiones en empresas del grupo y asociadas l/p	8 / 15	20.787.841,66	17.547.841,66
2.- Créditos a empresas		20.787.841,66	17.547.841,66
V.- Inversiones financieras a largo plazo	8	107.751,19	100.211,19
5.- Otros activos financieros.		107.751,19	100.211,19
VI.- Activos por impuestos diferidos	13	409.789,21	409.789,21
B) ACTIVO CORRIENTE		<u>16.119.717,41</u>	<u>6.124.572,48</u>
III.- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	5.439.753,73	6.065.454,40
1.- Clientes por ventas y prestaciones de servicios.		7.124,82	4.781,41
2.- Clientes empresas del grupo y asociadas		5.395.151,05	5.967.414,82
3.- Deudores varios.		-	55.780,31
5.- Activos por impuesto corriente		37.477,86	37.477,86
V.- Inversiones financieras a corto plazo	8	4.629,22	1.620,49
5.- Otros activos financieros.		4.629,22	1.620,49
VI.- Periodificaciones a corto plazo		-	13.933,33
VII.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		10.675.334,46	43.564,26
1.- Tesorería.		10.675.334,46	43.564,26
TOTAL ACTIVO		281.706.185,25	271.414.144,13

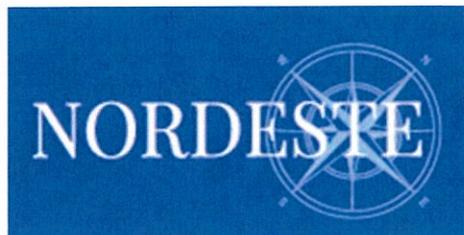
(*) Período no auditado



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.			
BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2024			
PASIVO			
(Euros)			
	Notas memoria	SALDO a 30.06.24 (*)	SALDO a 31.12.23
A) PATRIMONIO NETO		<u>266.166.416,50</u>	<u>266.652.386,85</u>
A-1) Fondos propios	9	263.450.569,74	263.854.028,77
I.- Capital		49.970.000,00	49.970.000,00
1.- Capital escriturado.		49.970.000,00	49.970.000,00
II.- Prima de emisión		196.328.493,04	196.328.493,04
III.- Reservas		6.957.832,44	631.686,08
1.- Legal y estatutarias		2.815.007,90	555.669,91
2.- Otras reservas		4.142.824,54	76.016,17
VII.- Resultado del ejercicio.		11.050.550,90	22.593.379,85
VIII.- Dividendo a cuenta		(856.306,64)	(5.669.530,20)
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	10	2.715.846,76	2.798.358,08
B) PASIVO NO CORRIENTE		<u>2.148.508,34</u>	<u>2.157.916,34</u>
II.- Deudas a largo plazo	11	238.247,69	247.655,69
5.- Otros pasivos financieros		238.247,69	247.655,69
IV.- Pasivos por impuesto diferido	13	1.910.260,65	1.910.260,65
C) PASIVO CORRIENTE		<u>13.391.260,41</u>	<u>2.603.840,94</u>
III.- Deudas a corto plazo	11	10.597.703,29	1.824.206,58
5.- Otros pasivos financieros	9	10.597.703,29	1.824.206,58
V.- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	2.793.557,12	779.634,36
1.- Proveedores		96.904,25	-
2.- Proveedores, empresas del grupo y asociadas		171,35	6.939,85
3.- Acreedores varios		1.271.230,06	490.020,82
4.- Personal		5.477,31	5.549,48
5.- Pasivos por impuestos corriente.	13.4	610.021,26	-
6.- Otras deudas con las Administraciones Públicas	13.4	809.752,89	277.124,21
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		281.706.185,25	271.414.144,13

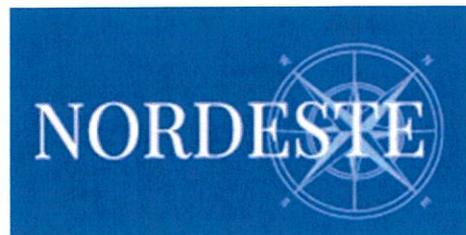
(*) Período no auditado



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.			
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS A EL 30 DE JUNIO DE 2024			
(En euros)			
	Notas	Periodo de 6 meses terminado a a 30.06.24 (*)	Periodo de 6 meses terminado a a 30.06.23
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1.- <i>Importe neto de la cifra de negocios</i>	19	19.204.686,84	17.307.021,12
<i>b) Prestación de servicios</i>		19.204.686,84	17.307.021,12
5.- <i>Otros ingresos de explotación.</i>		948,81	0,27
<i>a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.</i>		948,81	0,27
6.- <i>Gastos de personal</i>		(246.688,85)	(258.615,76)
<i>a) Sueldos, salarios y asimilados.</i>		(206.330,72)	(211.035,06)
<i>b) Cargas sociales.</i>	14	(40.358,13)	(47.580,70)
7.- <i>Otros gastos de explotación</i>		(1.949.698,13)	(975.320,46)
<i>a) Servicios exteriores.</i>		(415.651,32)	(223.539,03)
<i>b) Tributos.</i>		(1.534.046,81)	(740.757,51)
<i>c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales</i>		-	(11.023,92)
8.- <i>Amortización del inmovilizado.</i>	5 / 6 / 7	(5.413.173,95)	(5.313.012,18)
9.- <i>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero</i>		82.511,32	82.511,32
11.- <i>Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado</i>		-	19.874,38
<i>b) Resultados por enajenaciones y otras</i>		-	19.874,38
13.- <i>Otros resultados</i>		6.351,00	4.940,96
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		11.684.937,04	10.867.399,65
12.- <i>Ingresos financieros</i>		973,23	685,43
<i>b) De valores negociables y otros instrumentos financieros</i>		973,23	685,43
<i>b 2) En terceros</i>		973,23	685,43
13.- <i>Gastos financieros</i>		(25.338,11)	(22.129,11)
<i>b) Por deudas con terceros.</i>		(25.338,11)	(22.129,11)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		(24.364,88)	(21.443,68)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		11.660.572,16	10.845.955,97
17.- <i>Impuestos sobre beneficios.</i>	13	(610.021,26)	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADA		11.050.550,90	10.845.955,97
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		11.050.550,90	10.845.955,97

(*) Período no auditado



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO COMPAÑIA AL 30 DE JUNIO DE 2024
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO COMPAÑIA AL 30 DE JUNIO DE 2024
NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS AL 30 DE JUNIO DE 2024
 (Importes en euros)

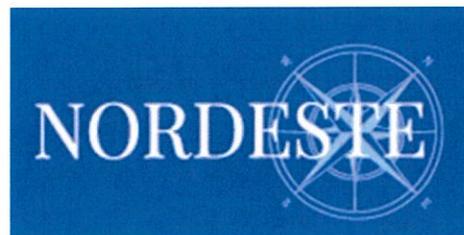
	Notas	30.06.24 (*)	30.06.23
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		11.050.550,90	10.845.955,97
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	10	(82.511,32)	(82.511,32)
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		(82.511,32)	(82.511,32)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		10.968.039,58	10.763.444,65

(*) Período no auditado

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO COMPAÑIA AL 30 DE JUNIO DE 2024
NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO AL 30 DE JUNIO DE 2024
 (Importes en euros)

	Capital escriturado	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Dividendos	Subvenciones	Total
SALDO FINAL DEL AÑO 2022	49.800.000,00	194.579.193,04	281.116,17	3.505.699,07	(2.560.180,35)	2.963.380,72	248.569.208,65
Ajustes por cambios de criterio 2022	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2022	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2023	49.800.000,00	194.579.193,04	281.116,17	3.505.699,07	(2.560.180,35)	2.963.380,72	248.569.208,65
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	10.845.955,97	-	(82.511,32)	10.763.444,65
Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	(3.956.916,92)	-	(3.956.916,92)
1. Aumentos de capital.	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital.	-	-	-	-	-	-	-
3. Distribución de dividendos	-	-	-	-	(3.956.916,92)	-	(3.956.916,92)
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	350.569,91	(3.505.699,07)	2.560.180,35	-	(594.948,81)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2023	49.800.000,00	194.579.193,04	631.686,08	10.845.955,97	(3.956.916,92)	2.880.869,40	254.780.787,57
SALDO FINAL DEL AÑO 2023	49.970.000,00	196.328.493,04	631.686,08	22.593.379,85	(5.669.530,20)	2.798.358,08	266.652.386,85
Ajustes por cambios de criterio 2023	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2023	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2024	49.970.000,00	196.328.493,04	631.686,08	22.593.379,85	(5.669.530,20)	2.798.358,08	266.652.386,85
Total ingresos y gastos reconocidos.	-	-	-	11.050.550,90	-	(82.511,32)	10.968.039,58
Operaciones con socios o propietarios.	-	-	-	-	(856.306,64)	-	(856.306,64)
1. Aumentos de capital.	-	-	-	-	-	-	-
2. (-) Reducciones de capital.	-	-	-	-	-	-	-
3. Distribución de dividendos	-	-	-	-	(856.306,64)	-	(856.306,64)
Otras variaciones del patrimonio neto.	-	-	6.326.146,36	(22.593.379,85)	5.669.530,20	-	(10.597.703,30)
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2024 (*)	49.970.000,00	196.328.493,04	6.957.832,43	11.050.550,90	(856.306,64)	2.715.846,76	266.166.416,50

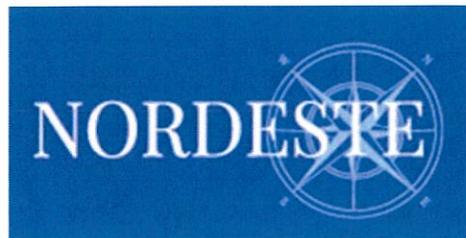
(*) Período no auditado



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE			
AL 30 DE JUNIO DE 2024			
NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.			
(Importes en euros)			
	Notas	Período de 6 meses terminado al 30/06/24 (*)	al 30/06/23
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		11.050.550,90	10.845.955,97
2. Ajustes del resultado		5.355.027,51	5.243.094,08
a) Amortización del inmovilizado (+).	5, 6	5.413.173,95	5.313.012,18
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).	7	-	11.023,92
d) Imputación de subvenciones (-).	10	(82.511,32)	(82.511,32)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		-	(19.874,38)
g) Ingresos financieros (-).		(973,23)	(685,43)
h) Gastos financieros (+).		25.338,11	22.129,11
3. Cambios en el capital corriente		829.350,18	(5.845.639,85)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	8	-	(6.160.453,70)
c) Otros activos corrientes (+/-).		625.700,67	14.250,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	11	13.933,33	286.453,49
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		852.161,29	14.110,36
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		(662.445,11)	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(24.364,88)	(21.443,68)
a) Pagos de intereses (-).		(25.338,11)	(22.129,11)
c) Cobros de intereses (+).		973,23	685,43
d) Cobros (Pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+).	13	-	-
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/- 4)		17.210.563,71	10.221.966,52
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(5.713.078,87)	(2.688.920,96)
a) Empresas del grupo y asociadas.		(3.240.000,00)	-
c) Inmovilizado material.	6	(2.462.530,14)	(2.689.671,68)
e) Otros activos financieros.		(10.548,73)	750,72
7. Cobros por desinversiones (+)		-	1.100.000,00
a) Empresas del grupo y asociadas.	15	-	1.100.000,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(5.713.078,87)	(1.588.920,96)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(9.408,00)	(4.094.628,08)
b) Devolución y amortización de		(9.408,00)	(4.094.628,08)
2. Deudas con entidades de crédito (-).	11	(9.408,00)	(607.247,03)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		-	(3.487.381,05)
4. Otras deudas (-).		-	-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(856.306,64)	(4.551.865,73)
a) Dividendos (-).	9.4	(856.306,64)	(4.551.865,73)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(865.714,64)	(8.646.493,81)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/- D)			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		43.564,26	82.941,11
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		10.675.334,46	69.492,86

(*) Período no auditado



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2024

1. - ACTIVIDAD

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. (antes denominada NORDESTE PROPERTIES, S.L., en adelante la Sociedad o la Compañía), se constituyó como Sociedad Limitada, el día 1 de diciembre 2020, como consecuencia de un proceso de reestructuración empresarial de fusión-escisión.

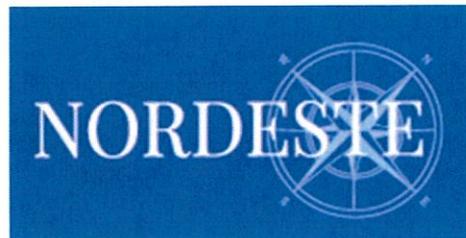
Con fecha 24 de junio de 2022 se elevó a público la escritura de transformación de Sociedad Limitada a Sociedad Anónima, de modificación de su objeto y denominación social así como de aprobación de sus nuevos estatutos, con objeto de adaptar la Sociedad a los requerimientos establecidos en la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (en adelante SOCIMI).

En el mes de septiembre de 2022 la Sociedad celebró Junta General Extraordinaria en la que se acuerda acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2022 y siguientes. La comunicación preceptiva a la Administración Tributaria se realizó con fecha 28 de septiembre de 2022.

Las acciones de la compañía se encuentran admitidas a negociación en el mercado BME Scaleup desde el 10 de junio de 2024.

El objeto social de la entidad es el siguiente;

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del IVA.
- b) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009 de 26 de octubre por la que se regulan las SOCIMI.

d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

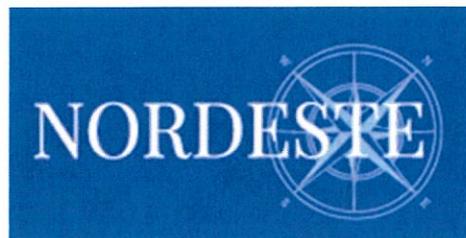
Estas actividades se realizan actualmente en España.

En cuanto al régimen legal aplicable a la entidad, le resulta de aplicación la normativa mercantil española, en especial la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio. Por otro lado, desde el ejercicio 2022 le resulta de aplicación el régimen legal establecido en la Ley 11/2009 para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y el régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en esta disposición.

Régimen SOCIMI

El artículo 3 de la Ley 11/2009, establece determinados requisitos para este tipo de Sociedades, a saber:

- Deben tener invertido, al menos, el 80% 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 en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 80% de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento por parte de la Sociedad 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 ligados a las inversiones antes mencionadas.
- 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.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

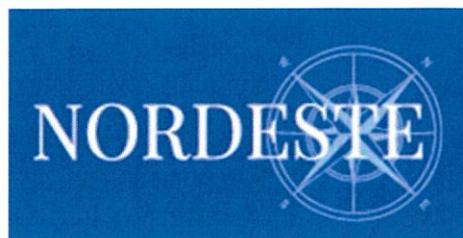
El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial 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.

Con efectos para los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal modifica el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, se introduce un gravamen especial del 15% sobre el importe del beneficio obtenido en el ejercicio que no se distribuya, en la parte que proceda de: a) rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y, b) rentas que no deriven de la transmisión de activos aptos, una vez transcurrido el período de mantenimiento de tres años, que hayan sido acogidas al periodo de reinversión de tres años previsto en el artículo 6.1.b) de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Este gravamen especial tendrá la consideración de cuota del impuesto de sociedades y se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas.

Adicionalmente la ley de SOCIMI establece las siguientes obligaciones;

- Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- El capital mínimo exigido asciende a 5 millones de euros, las acciones deben tener carácter nominativo y solo podrá haber una clase de acciones.
- La SOCIMI está obligada a 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio.

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



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

2. - BASES DE PRESENTACIÓN

2.1 Marco Normativo de Información financiera aplicable a la sociedad

Los estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

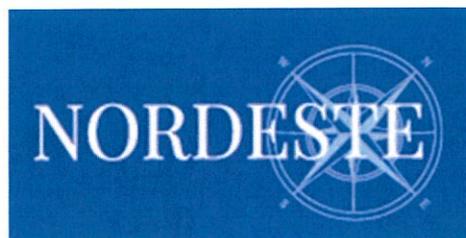
- Código de comercio y la restante legislación mercantil
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades anónimas Cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y las obligaciones de información a detallar en las cuentas anuales.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y en particular los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el correspondiente período.

Se han considerado “*compañías del grupo, multigrupo y asociadas*” aquellas que se encuentran vinculadas por relaciones análogas a las establecidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales del Plan General de Contabilidad y “*otras partes vinculadas*” aquellas entidades que mantienen relaciones análogas a las establecidas en la norma 15ª de elaboración de las Cuentas Anuales del Plan General de Contabilidad.

No obstante, la Sociedad no forma parte de ningún grupo a efectos del artículo 42 del Código de Comercio por lo que no se formulan cuentas anuales consolidadas. En la nota 15 de la memoria se ofrece la información referente a estas entidades.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Los principales criterios contables que se han seguido para la elaboración de los estados financieros adjuntos se exponen en el apartado 4 de esta memoria.

2.3 Principios contables no obligatorios

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado los estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

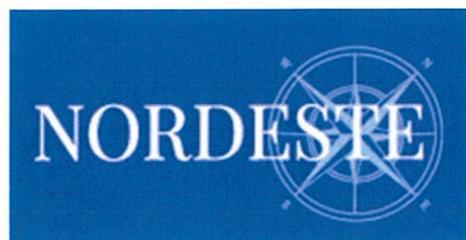
2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

En la elaboración de los estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 adjuntos las únicas estimaciones utilizadas por los Administradores de la sociedad se refieren a la cuantificación de algunos activos, pasivos, ingresos y gastos y compromisos que figuran reflejados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Estimación de la vida útil de activos no corrientes (inmovilizado material e inversiones inmobiliarias)
- El valor de mercado de determinados activos inmobiliarios, así como la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de estos activos.
- La recuperabilidad de los créditos fiscales activados

Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias. Cuantificación de posibles pérdidas por deterioro.

El valor razonable de los inmuebles corresponde al valor de mercado estimado en base a las valoraciones realizadas por experto independientes de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution Of Chartered Suveyors (RICS) de Gran Bretaña.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

La compañía ha encargado a expertos independientes la valoración de todas sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023. La metodología de valoración adoptada por los valoradores independientes para la determinación del valor razonable, fue el método de descuento de flujos de caja, mediante las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llevar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas. Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Las rentabilidades estimadas dependen del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación. Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio.

La compañía estima que la valoración de sus activos inmobiliarios no ha sufrido variaciones significativas desde la fecha de su valoración al 31/12/2023.

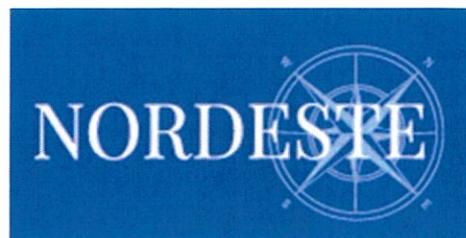
Recuperabilidad de los créditos fiscales activados

A 30 de junio de 2024, la compañía mantiene activos por diferencias temporales deducibles por importe de 410 miles de euros, principalmente activos por diferencias temporarias deducibles y créditos por pérdidas fiscales de ejercicios anteriores y del propio ejercicio, que podrán compensarse con pasivos por diferencias temporarias imponibles contabilizadas. Estas diferencias temporarias están excluidas del régimen especial SOCIMI del impuesto sobre sociedades por lo que tributan al tipo de gravamen general del impuesto del 25%.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a 30 de junio de 2024 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se haría, conforme a la normativa, de forma prospectiva.

Empresa en funcionamiento:

Los presentes estados financieros intermedios han sido preparadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, sin que existan factores o incertidumbres que pudieran suponer dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

2.5 Comparación de la información

La información proporcionada en los estados financieros intermedios cerrados a 30 de junio de 2024, se comparan, en el caso del balance intermedio con el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo con el del período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el período no se han producido cambios significativos en criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

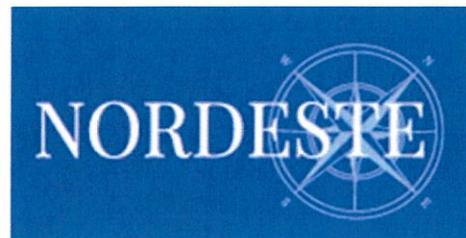
2.8 Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios correspondientes al período de seis meses adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en los mismos.

3. – DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La aplicación del resultado del ejercicio 2023 fue la siguiente;

Distribución de resultados (euros)	
Concepto	Ejercicio 2023
Base de reparto	
Resultado contable del ejercicio después de Impuestos beneficio / (perdidas)	22.593.379,85
Distribución	
A Reserva Legal	2.259.337,99
A Reservas Voluntarias	4.066.808,37
A Dividendos	16.267.233,49



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a 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 la siguiente forma:

- El 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones de otras entidades.
- El 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones de otras entidades.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

La propuesta que realizan los Administradores a la Junta General de Accionistas es el 80% de los beneficios obtenidos.

4. – NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1.- Inmovilizado intangible

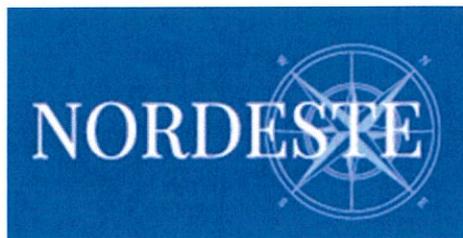
El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

a) Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 4 años.

4.2. – Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente a su precio de adquisición o a su coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro si las hubiera. La amortización está calculada siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización en función del plazo de vida útil estimado para cada elemento del inmovilizado material.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Los intereses de los préstamos asociados a las construcciones en curso incrementan el valor de coste del inmovilizado.

Los coeficientes de amortización y años de vida útil son los siguientes:

Amortización del inmovilizado material		
Elementos del inmovilizado	Años de vida útil	% amortización
Maquinaria	8	12
Instalaciones	10	10
Grandes reparaciones sobre instalaciones	10	10
Utillaje	de 3 a 4	30 - 25
Menaje y lencería	de 3 a 4	30 - 25
Cristalería	2	50
Mobiliario y equipos de oficina	10	10
Equipos para procesos de la información .	4	25
Decoración	6	18
Elementos de transporte	6	16

4.3 - Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

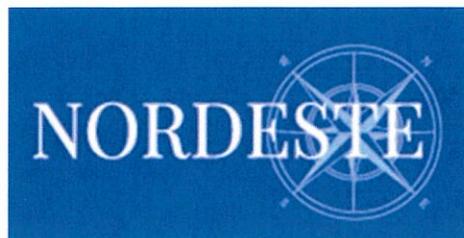
Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoren sus flujos de caja futuros o no amplíen la vida útil de los activos, se registran en la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Los coeficientes de amortización y años de vida útil son los siguientes:

Amortización de las inversiones inmobiliarias		
Elementos del inmovilizado	Años de vida útil	% amortización
Edificios	de 100 a 33,3	1,2 y 3



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Con periodicidad anual, la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. En consecuencia, se producirá una pérdida por deterioro cuando el valor en libros de un activo supere su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las pérdidas por deterioro así como las reversiones de las mismas, se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se devengan. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

Cuando una inversión inmobiliaria se deteriora, las amortizaciones de ejercicios siguientes se determinan considerando el nuevo valor en libros del activo y su vida útil.

4.4. – Arrendamientos

4.4.1.- Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe se encuentra valorado a valor razonable del bien arrendado. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

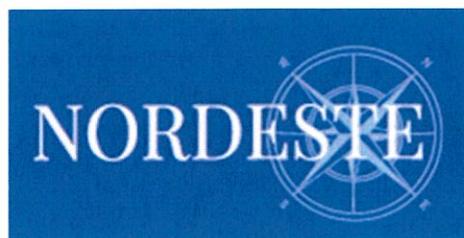
Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

4.4.2.- Arrendamiento operativo

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

4.5. – Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros que posee la sociedad se clasifican en las siguientes categorías:



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

4.5.1.-Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

a) 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. Dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

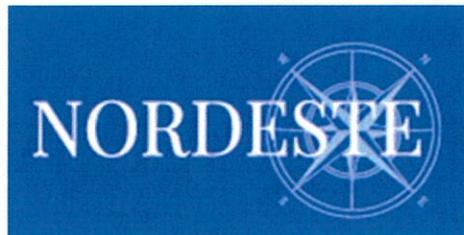
Valoración inicial

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

Valoración posterior

Posteriormente se valoran a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado. Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito se ha deteriorado. La pérdida por deterioro de valor de estos activos financieros es la diferencia entre el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima que se van a generar y su valor en libros. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, se reconocen como un gasto o como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Activos financieros a coste.

Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Se incluirán también en esta categoría los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente y cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

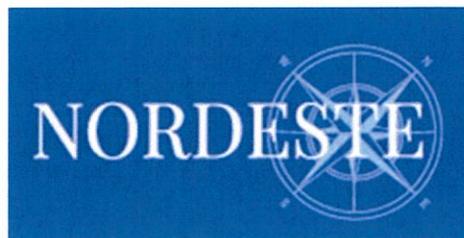
Se valoran al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto para la inversiones en el patrimonio de empresas del grupo cuyos costes de transacción se imputan a resultados.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Los préstamos participativos se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que corresponda a la empresa, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcularán, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calculará en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registrarán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

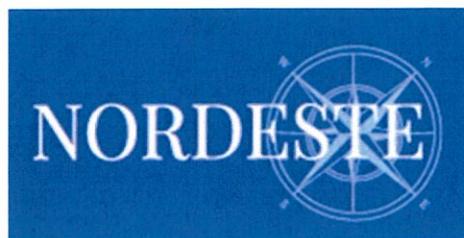
c) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Un activo financiero deberá incluirse en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las categorías de activos financieros mencionadas anteriormente.

Los activos financieros mantenidos para negociar se incluirán obligatoriamente en esta categoría. El concepto de negociación de instrumentos financieros generalmente refleja compras y ventas activas y frecuentes con el objetivo de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo en el precio o en el margen de intermediación.

Se considera que un activo financiero se posee para negociar cuando:

- a) Se origine o adquiera con el propósito de venderlo en el corto plazo (por ejemplo, valores representativos de deuda, cualquiera que sea su plazo de vencimiento, o instrumentos de patrimonio, cotizados, que se adquieren para venderlos en el corto plazo).
- b) Forme parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

c) Sea un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Valoración posterior

Después del reconocimiento inicial la empresa valorará los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5.2 Pasivos financieros

Clasificación

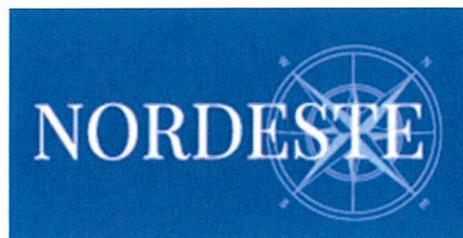
Los pasivos financieros que posee la sociedad se clasifican en la siguiente categoría:

Pasivos Financieros a coste Amortizado.

Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Valoración inicial

Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Valoración posterior

Posteriormente se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

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

4.6.- Fianzas a corto y largo plazo

Las fianzas y los depósitos están contabilizados por la cantidad depositada que coincide con el importe a recuperar en su día, dado que en el caso de las fianzas a largo plazo la diferencia entre su coste amortizado y el importe desembolsado es insignificante.

4.7. – Impuesto sobre beneficios

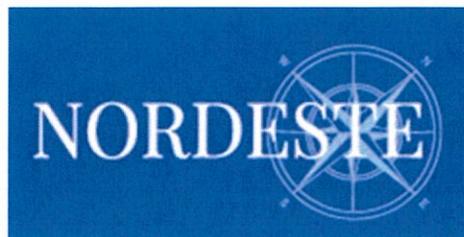
Régimen especial SOCIMI del impuesto sobre sociedades

La Sociedad está acogida al régimen especial establecido en el artículo 9 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (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% (nota 1 de esta memoria).

No obstante, en los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 se establece un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009. Este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la Junta General de Accionistas y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo.

El Consejo de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de mantener las ventajas fiscales establecidas en la misma.

En este sentido, la estimación del Consejo de Administración es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de ajuste en el futuro derivado del Impuesto sobre Sociedades.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Sin perjuicio de que los criterios de estimación se basen en apreciaciones racionales y las hipótesis empleadas sean razonables, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas al alza o a la baja en los próximos ejercicios, lo que se haría, en su caso, de forma prospectiva.

Régimen General

El régimen especial del Impuesto sobre Sociedades regulado en la Ley 11/2009 prevé ciertos supuestos en los que las rentas se ven sometidas al gravamen general del impuesto.

De esta forma, el incumplimiento del requisito de permanencia a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

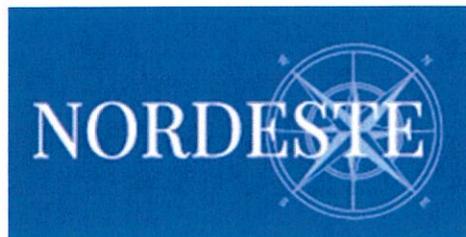
Por otro lado, el régimen fiscal de entrada-salida de este régimen especial regulado en el artículo 12 de la Ley 11/2009, establece que tributan al tipo de gravamen general los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible del impuesto en el momento de aplicación del régimen fiscal especial.

La compañía cuenta con activos y pasivos diferidos que a 30 de junio de 2024 ascienden a 410 miles de euros y 1.910 miles de euros respectivamente, generados con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial y que por tanto tributarán en ejercicios futuros al tipo de gravamen general del 25%.

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

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

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



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento de activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

4.8. – Ingresos y gastos

Los ingresos derivados de los contratos con clientes se reconocen en función del cumplimiento de las obligaciones de desempeño ante los clientes.

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.

Se establecen cinco pasos para el reconocimiento de los ingresos:

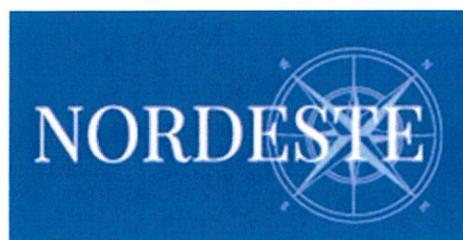
1. Identificar el/los contratos del cliente.
2. Identificar las obligaciones de desempeño.
3. Determinar del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
5. Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

Los ingresos ordinarios de la compañía consisten principalmente en el arrendamiento de los hoteles de su propiedad a la sociedad H. Santos D, S.L. que se encarga de su explotación, según se indica en las notas 15.1 y 19.

El importe de estos ingresos consiste en una parte variable en función del nivel de producción de cada hotel.

Por otro lado se obtienen ingresos por el arrendamiento de locales y viviendas, estos ingresos vienen determinados en el contrato de alquiler con los inquilinos

En base al modelo de reconocimiento de ingresos, los servicios por el arrendamiento de los hoteles se reconocen a medida que estos se van prestando y la cobrabilidad de las correspondientes cuentas a cobrar está razonablemente asegurada.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Los gastos se reconocen atendiendo a su devengo, de forma inmediata en el supuesto de desembolsos que no vayan a generar beneficios económicos futuros o cuando no cumplen los requisitos necesarios para registrarlos contablemente como activo.

Los ingresos se valoran netos de impuestos y descuentos.

4.9. – Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones entre partes vinculadas se registran a valor razonable.

4.10. - Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones se valoran por el valor razonable del importe concedido y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.

Al tratarse de subvenciones no reintegrables se encuentran registradas, por el importe pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias, en patrimonio neto.

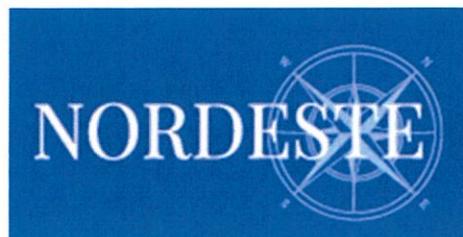
5. – INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2023 y el 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Inmovilizado Intangible (Importes en euros)				
Concepto	Saldo al 31.12.23	Altas	Bajas	Saldo al 30.06.24(*)
Coste				
Aplicaciones informáticas	57.953,79	-	-	57.953,79
Total Coste	57.953,79	-	-	57.953,79
Amortización Acumulada				
Aplicaciones informáticas	(57.953,79)	-	-	(57.953,79)
Total Amort. Acumulada	(57.953,79)	-	-	(57.953,79)
Total valor neto contable		-		-

(*) Período no auditado

El detalle y movimiento de inmovilizado intangible durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Inmovilizado Intangible (Importes en euros)				
Concepto	Saldo al 31.12.22	Altas	Bajas	Saldo al 31.12.23
Coste				
Aplicaciones informáticas	57.953,79	-	-	57.953,79
Total Coste	57.953,79	-	-	57.953,79
Amortización Acumulada				
Aplicaciones informáticas	(57.953,79)	-	-	(57.953,79)
Total Amort. Acumulada	(57.953,79)	-	-	(57.953,79)
Total valor neto contable	-			-

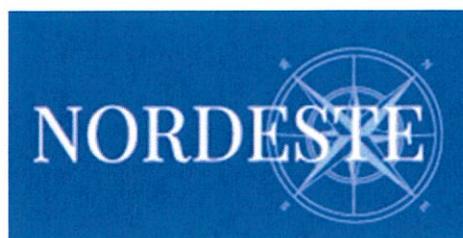
El inmovilizado intangible se encuentra totalmente amortizado al cierre del ejercicio, al igual que en el ejercicio anterior.

6. – INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de inmovilizado material durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2023 y el 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Inmovilizado Material (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.23	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 30.06.24(*)
Coste					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	20.232,72	-	-	-	20.232,72
Uillaje	596.385,40	-	-	-	596.385,40
Otras instalaciones	10.024.383,37	186.860,28	-	-	10.211.243,65
Mobiliario	7.909.039,15	160.249,45	-	-	8.069.288,60
Equipos proceso de información	112.698,57	-	-	-	112.698,57
Elementos de transporte	16.600,00	-	-	-	16.600,00
Otro inmovilizado material	896.961,44	-	-	-	896.961,44
Construcciones en curso	1.479.267,88	2.115.420,41	-	-	3.594.688,29
Total Coste	21.055.568,53	2.462.530,14	-	-	23.518.098,67
Amortización Acumulada					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	(15.943,20)	(1.213,96)	-	-	(17.157,16)
Uillaje	(305.606,32)	(13.504,52)	-	-	(319.110,84)
Otras instalaciones	(4.669.473,55)	(518.459,99)	-	-	(5.187.933,54)
Mobiliario	(4.228.428,91)	(391.757,17)	-	-	(4.620.186,08)
Equipos proceso de información	(110.461,05)	(126,70)	-	-	(110.587,75)
Elementos de transporte	(16.600,00)	-	-	-	(16.600,00)
Otro inmovilizado material	(896.329,22)	(572,19)	-	-	(896.901,41)
Total Amort. Acumulada	(10.242.842,25)	(925.634,53)	-	-	(11.168.476,78)
Total valor neto contable	10.812.726,28				12.349.621,89

(*) Período no auditado



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

El detalle y movimiento de inmovilizado material durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

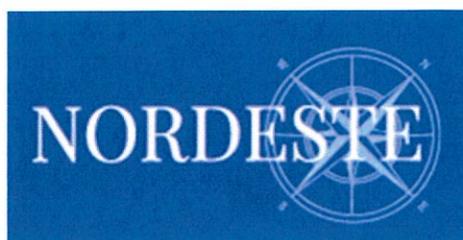
Inmovilizado Material (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.22	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 31.12.23
Coste					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	20.232,72	-	-	-	20.232,72
Utilillaje	587.121,48	9.263,92	-	-	596.385,40
Otras instalaciones	7.105.790,28	2.908.567,06	-	10.026,03	10.024.383,37
Mobiliario	6.439.195,39	724.860,60	-	744.983,16	7.909.039,15
Equipos proceso de información	112.698,57	-	-	-	112.698,57
Elementos de transporte	16.600,00	-	-	-	16.600,00
Otro inmovilizado material	896.961,44	-	-	-	896.961,44
Construcciones en curso	540.419,20	1.693.857,87	-	(755.009,19)	1.479.267,88
Total Coste	15.719.019,08	5.336.549,45	-	-	21.055.568,53
Amortización Acumulada					
Construcciones	-	-	-	-	-
Maquinaria	(13.515,28)	(2.427,92)	-	-	(15.943,20)
Utilillaje	(264.859,43)	(40.746,89)	-	-	(305.606,32)
Otras instalaciones	(3.742.550,11)	(926.923,44)	-	-	(4.669.473,55)
Mobiliario	(3.528.272,58)	(700.156,33)	-	-	(4.228.428,91)
Equipos proceso de información	(109.069,54)	(1.391,51)	-	-	(110.461,05)
Elementos de transporte	(14.084,17)	(2.515,83)	-	-	(16.600,00)
Otro inmovilizado material	(864.360,63)	(31.968,59)	-	-	(896.329,22)
Total Amort. Acumulada	(8.536.711,74)	(1.706.130,51)	-	-	(10.242.842,25)
Total valor neto contable	7.182.307,34	-	-	-	10.812.726,28

7. – INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y el movimiento de las distintas partidas incluidas en el epígrafe de inversiones inmobiliarias y de su correspondiente amortización acumulada durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2023 y el 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Inversiones inmobiliarias (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.23	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo al 30.06.24(*)
Coste					
Solares y vivienda	53.733.578,66	-	-	-	53.733.578,66
Construcciones	319.291.318,43	-	-	-	319.291.318,43
Total Coste Construcciones	373.024.897,09	-	-	-	373.024.897,09
Amortización Acumulada					
Amort. Acumu. Construcciones	(131.381.973,48)	(4.487.539,42)	-	-	(135.869.512,90)
Total Amort. Acumulada Construcciones	(131.381.973,48)	(4.487.539,42)	-	-	(135.869.512,90)
Deterioro de Inversiones Inmobiliarias	(5.223.920,30)	-	-	-	(5.223.920,30)
Total valor neto contable	236.419.003,31	(4.487.539,42)	-	-	231.931.463,89

(*) Período no auditado



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

La composición y el movimiento de las distintas partidas incluidas en el epígrafe de inversiones inmobiliarias y de su correspondiente amortización acumulada durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Inversiones inmobiliarias (Importes en euros)					
Concepto	Saldo al 31.12.22	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo al 31.12.23
Coste					
Solares y vivienda	54.184.822,51		(451.243,85)	-	53.733.578,66
Construcciones	320.159.574,55		(868.256,12)	-	319.291.318,43
Total Coste Construcciones	374.344.397,06	-	(1.319.499,97)	-	373.024.897,09
Amortización Acumulada					
Amort. Acumu. Construcciones	(122.576.043,72)	(8.988.945,26)	183.015,50	-	(131.381.973,48)
Total Amort. Acumulada Construcciones	(122.576.043,72)	(8.988.945,26)	183.015,50	-	(131.381.973,48)
Deterioro de Inversiones Inmobiliarias	(5.532.103,80)		308.183,50		(5.223.920,30)
Total valor neto contable	246.236.249,54	(8.988.945,26)	(828.300,97)	-	236.419.003,31

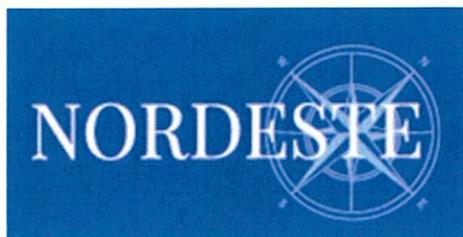
Durante el ejercicio 2023, la entidad vendió un edificio en Vielha, a la empresa a H Santos D, S.L. teniendo en consideración la última tasación de CBRE, que se encontraba deteriorado en 56.358,85 miles de euros. La venta se realizó por un importe de 1.100.000 euros, generando un resultado positivo tras la venta por un importe de 19.874,38 euros.

Al cierre del ejercicio 2023 la dirección procedió a la revisión del valor de sus inversiones inmobiliarias para adecuarlo al valor de mercado. La valoración en base a la cual se realizaron las correcciones valorativas que se detallan en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, fue realizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. siguiendo los criterios mencionados en la nota 2.4 de esta memoria.

Como resultado de dichas valoraciones fue necesario revertir parte del deterioro de valor de ciertas inversiones inmobiliarias de la compañía por importe de 252 miles de euros, del total del deterioro registrado en el ejercicio anterior que ascendió a 5.532 miles de euros en el ejercicio anterior.

Todo el inmovilizado material de la compañía y sus inversiones inmobiliarias se encuentra afectas a la explotación, los criterios de valoración utilizados han sido descritos en la nota 4 de esta memoria.

El arrendatario de los edificios, tiene formalizado pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material de la sociedad.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

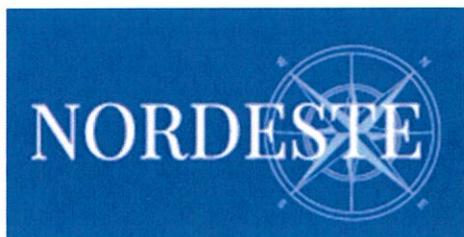
Existen subvenciones concedidas directamente relacionadas con los activos recogidos dentro de este epígrafe. La información correspondiente a estas subvenciones se ofrece en la nota 10 de los estados financieros intermedios.

En lo que se refiere a los inmuebles propiedad de la compañía que se registran dentro de la partida “**Construcciones**” se ofrece la siguiente información:

Información referente a los Inmuebles propiedad de la Compañía	
Separación entre el valor del terreno, de construcción y amortización acumulada	
Inmuebles destinados a explotación	
Hotelera	
Clasificación	Generadores ingresos
Información 2023	
Terrenos	53.733.578,65
Construcciones	319.291.318,44
Valor de coste 31.12.2023	373.024.897,09
Amortización acumulada	(131.381.973,48)
Deterioro de valor	(5.223.920,30)
Valor neto contable 31.12.2023	236.419.003,31
Información a 30/06/2024	
Terrenos	53.733.578,65
Construcciones	319.291.318,44
Valor de coste 30.06.2024 (*)	373.024.897,09
Amortización acumulada	(135.869.512,90)
Deterioro de valor	(5.223.920,30)
Valor neto contable 30.06.2024(*)	231.931.463,89

(*) Período no auditado

Los ingresos obtenidos de estos arrendamientos se detallan en la nota 19 “Información segmentada”, donde se desglosa el importe neto de la cifra de negocios de la Compañía.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

8. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS – ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los activos financieros clasificados por categorías a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Descripción	Activos Financieros (Importes en euros)	
	Saldo 30.06.24 (*)	Saldo 31.12.23
	Créditos, Derivados, Otros	Créditos, Derivados, Otros
Clasificados a largo plazo		
Activos financieros a coste amortizado	20.895.592,85	17.648.052,85
Clasificados a corto plazo		
Activos financieros a coste amortizado	5.406.905,09	6.029.597,03
Total	26.302.497,94	23.677.649,88
(*) Período no auditado		

8.1. – Activos financieros a coste amortizado

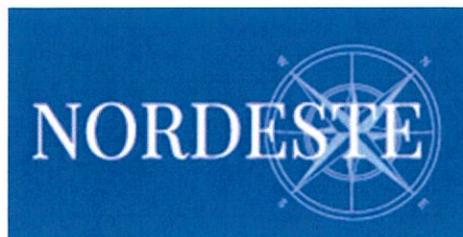
La cartera activos financieros a coste a corto y largo plazo tiene el detalle siguiente:

Descripción	Cartera de activos financieros a coste amortizado	
	30.06.2024 (*)	31.12.2023
Importes en euros		
Créditos concedidos a empresas del grupo (Nota 15)	20.787.841,66	17.547.841,66
Fianzas constituidas	107.751,19	100.211,19
Clasificados en el largo plazo	20.895.592,85	17.648.052,85
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.124,82	4.781,41
Clientes empresas del grupo y asociadas (Nota 15)	5.395.151,05	5.967.414,82
Creditos y deudores varios	-	55.780,31
Fianzas y depositos constituidas	4.629,22	1.620,49
Clasificados en el corto plazo	5.406.905,09	6.029.597,03
Total	26.302.497,94	23.677.649,88
(*) Período no auditado		

No hay correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de créditos.

9. – FONDOS PROPIOS

Los movimientos del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

9.1. - Capital

Durante el ejercicio 2023 se realizó una ampliación de capital de 170.000 acciones de 1 euro de valor nominal, acompañado de una prima de emisión de 1.749.300,00 €, de 10,29 euros de valor nominal por acción.

Al 30 de junio de 2024, el capital social asciende a 49.970.000,00 euros dividido en 49.970.000 acciones numeradas del 1 al 49.970.000, inclusive, de 1 euro de valor nominal de cada una de ellas, iguales, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni denominarse acciones y que se encuentra totalmente desembolsado.

9.2. – Prima de emisión

Tras la ampliación de capital del ejercicio comentada en el punto anterior, la prima de emisión al 30 de junio de 2024 asciende a 196.328.493,04 €, lo que implica una prima individual por cada acción de 3,93 euros por cada acción

9.3. – Reserva legal

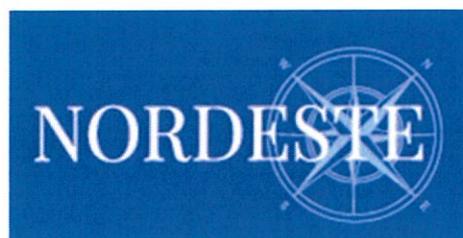
La Reserva Legal no alcanza el límite establecido en el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, del 20% del Capital Social. La sociedad debe destinar el 10% de sus beneficios futuros a dotar la Reserva Legal hasta cubrir el citado 20%

La reserva legal sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin, o al aumento de capital únicamente en la parte que exceda del 10% del capital aumentado.

9.4. – Dividendos

Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2024 y la fecha de formulación de estos estados financieros, la Sociedad ha procedido a repartir dividendos de la siguiente manera

Dividendos a cuenta				
Importe en euros				
Dividendos	Reparto	Importe	Fecha acuerdo	Fecha pago
Dividendo a cuenta resultado 24	1 ^a	856.306,64	26/02/2024	27/02/2024
Dividendo a cuenta resultado 24	2 ^a	856.306,64	02/09/2024	26/09/2024
Total dividendos		1.712.613,28		



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

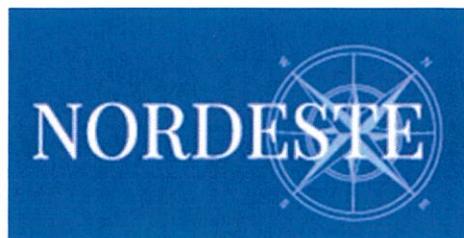
Los estados contables provisionales formulados por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos son los siguientes:

Previsión de beneficios distribuibles			
Importe en euros			
Concepto	1º Reparto	2º Reparto	
Resultado neto de impuestos provisional	1.163.454,83	16.486.510,82	
Menos, dotación de reserva legal	116.345,48	1.648.651,08	
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-	-	
Dividendos ya distribuidos en el año	-	856.306,63	
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2023	1.047.109,35	13.981.553,11	
Dividendos a cuenta distribuidos en acuerdo de junta	853.393,45	853.393,45	
Previsión de tesorería del periodo entre fecha de acuerdo y un año después			
Concepto	1º Reparto	2º Reparto	
Saldo de tesorería a fecha de acuerdo	50.364,17	25.111.489,56	
Cobros proyectados	39.957.096,36	40.023.905,99	
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta	22.902.311,84	36.580.409,16	
Saldos de tesorería proyectado (un año después)	17.105.148,69	28.554.986,39	

Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, la sociedad ha procedido a repartir dividendos de la siguiente manera

Dividendos a cuenta				
Importe en euros				
Dividendos	Reparto	Importe	Fecha acuerdo	Fecha pago
Dividendo a cuenta resultado 23	1ª	853.393,45	23/02/2023	25/02/2023
Dividendo a cuenta resultado 23	2ª	853.393,45	23/05/2023	25/05/2023
Dividendo a cuenta resultado 23	3ª	2.250.130,02	07/06/2023	09/06/2023
Dividendo a cuenta resultado 23	4ª	856.306,64	25/08/2023	31/08/2023
Dividendo a cuenta resultado 23	5ª	856.306,64	28/11/2023	28/11/2023
Total dividendos		5.669.530,20		

Los estados contables provisionales formulados por los Administradores que pone de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dichos dividendos son los siguientes:



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Previsión de beneficios distribuibles del ejercicio 2023					
Concepto	Importe en euros				
	1º Reparto	2º Reparto	3º Reparto	4º Reparto	5º Reparto
Resultado neto de impuestos provisional	2.347.399,02	8.348.950,21	8.601.920,96	13.361.114,07	20.529.631,67
Menos, dotación de reserva legal	234.739,90	834.895,02	860.192,10	1.336.111,41	2.052.963,17
Menos, pérdidas de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
Dividendos ya distribuidos en el año	-	853.393,45	1.706.786,90	3.956.916,92	4.813.223,56
Estimación de beneficios distribuibles del ejercicio 2023	2.112.659,12	6.660.661,74	6.034.941,96	8.068.085,74	13.663.444,94
Dividendos a cuenta distribuidos en acuerdo de junta	853.393,45	853.393,45	2.250.130,02	856.306,64	856.306,64

Previsión de tesorería del periodo entre fecha de acuerdo y un año después					
Concepto					
Saldo de tesorería a fecha de acuerdo	361.656,23	29.496,17	28.684,13	29.496,17	57.807,23
Cobros proyectados	34.287.790,51	50.006.571,72	46.554.264,00	51.245.111,41	46.321.973,20
Pagos proyectados, incluido el dividendo a cuenta	19.301.527,48	26.426.516,76	25.844.642,47	22.602.331,36	22.761.729,45
Saldos de tesorería proyectado (un año después)	15.347.919,26	23.609.551,13	20.738.305,66	28.672.276,22	23.618.050,98

En fecha de 13 de junio de 2024 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de dividendos con cargo a los resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 por importe bruto de 10.597.703,29 euros previo acuerdo del Consejo de Administración de dicha fecha y que ha sido pagado el 1 de julio de 2024.

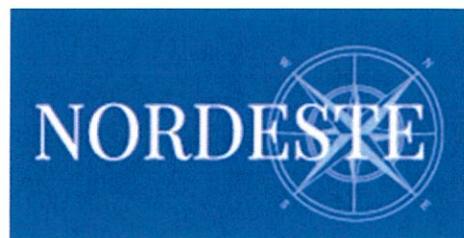
10. – SUBVENCIONES

Las subvenciones recibidas pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2023 y el 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Subvenciones				
Subvencion	Saldo a 31.12.23	Subvenciones recibidas	Traspaso resultado	Saldo a 30.06.24*
Importes en euros				
Subv. Audiovisuales Miramar	11.818,75	-	(1.190,48)	10.628,28
Subv. Mobiliario Miramar	175.898,42	-	(17.717,80)	158.180,62
Subv.B. equipo Miramar	226.827,09	-	(22.847,72)	203.979,37
Subv.Obra Civil Miramar	2.383.813,82	-	(40.755,32)	2.343.058,50
Total Importe Brutos	2.798.358,08	-	(82.511,32)	2.715.846,76
Impuestos Diferidos	-	-	-	-
Total Sub Netas Impuestos	2.798.358,08	-	(82.511,32)	2.715.846,76

(*) Período no auditado

Las subvenciones recibidas pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Subvenciones Ejercicio 2023				
Subvencion	Saldo a 31.12.22	Subvenciones recibidas	Traspaso resultado	Saldo a 31.12.23
Importes en euros				
Subv. Audiovisuales Miramar	14.199,70	-	(2.380,95)	11.818,75
Subv. Mobiliario Miramar	211.334,03	-	(35.435,61)	175.898,42
Subv.B. equipo Miramar	272.522,53	-	(45.695,44)	226.827,09
Subv.Obra Civil Miramar	2.465.324,46	-	(81.510,64)	2.383.813,82
Total Importe Brutos	2.963.380,72	-	(165.022,64)	2.798.358,08
Impuestos Diferidos	-	-	-	-
Total Sub Netas Impuestos	2.963.380,72	-	(165.022,64)	2.798.358,08

Se corresponde a una subvención recibida de la Junta de Andalucía en el 2018 para el desarrollo del Hotel Miramar.

11. – INSTRUMENTOS FINANCIEROS - PASIVOS FINANCIEROS

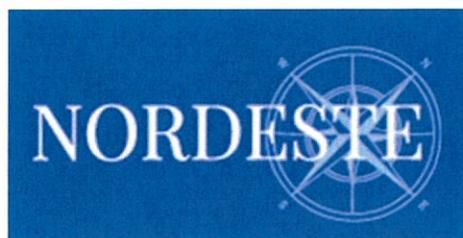
El detalle de los pasivos financieros clasificados por categorías clasificados por categorías a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Descripción	Pasivos Financieros (Importes en euros)			
	Importe a 30.06.2024 (*)		Importe a 31.12.2023	
	Deudas con entidades de crédito	Debitos, Derivados y Otros	Deudas con entidades de crédito	Debitos, Derivados y Otros
Clasificados a largo plazo				
Pasivos financieros a coste amortizado	-	238.247,69	-	247.655,69
Clasificados a corto plazo				
Pasivos financieros a coste amortizado	-	11.971.486,26	-	2.326.716,73
Total	-	12.209.733,95	-	2.574.372,42

(*) Periodo no auditado

11.1. – Deudas con entidades de crédito

La cartera de pasivos financieros a coste amortizado en la categoría de “Deudas con entidades de crédito” recoge el importe pendiente de los préstamos y líneas de créditos vigentes al cierre del ejercicio y tiene el siguiente detalle:



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Deudas con entidades de crédito		
Concepto	Saldo al 30.06.24 (*)	Saldo al 31.12.23
Importes en euros		
Lineas de crédito	-	-
Clasificados en el largo plazo	-	-
Préstamos	-	-
Gastos financieros devengados pendientes vcto	-	-
Clasificados en el corto plazo	-	-
Total	-	-
(*) Período no auditado		

- Sobre las pólizas de crédito utilizadas por la compañía ofrecemos la siguiente información:

Pólizas de Crédito		
Descripción	30.06.24 (*)	31.12.2023
Importes en euros		
Límite de las pólizas a largo plazo	-	1.900.000,00
Dispuesto vencimiento en el L/P	-	-
Dispuesto vencimiento en el C/P	-	-
Disponibles en pólizas de Crédito	-	1.900.000,00
(*) Período no auditado		

- Póliza de crédito que otorgó Bankinter S.A., con un límite al 31 de diciembre de 2023 de 1.900 miles de euros con garantía sobre el Hotel Praga cancelada en enero del 2024.

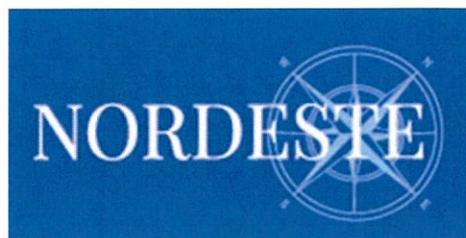
El importe de los ingresos y gastos financieros imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedente de esta cartera de instrumentos financieros corresponde a los intereses financieros calculados por el tipo de interés efectivo.

Los gastos financieros de esta cartera imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias tienen el siguiente detalle:

Gastos financieros recogidos en cuenta de pérdidas y ganancias		
Descripción	a 30.06.24 (*)	a 31.12.23
Importes en euros		
Gastos por intereses de préstamos y créditos	25.338,11	43.332,91
Total Gastos Finan. imputados a pérdidas y ganancias	25.338,11	43.332,91
(*) Período no auditado		

11.2 – Débitos derivados y otros

La partida pasivos a coste amortizado en la categoría de débitos derivados y otros tienen el siguiente detalle:



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Cartera de otros debitos y partidas a pagar		
Descripción	30.06.24 (*)	31.12.23
Importes en euros		
Fianzas recibidas	238.247,69	247.655,69
Clasificados en el largo plazo	238.247,69	247.655,69
Proveedores empresas del grupo	171,35	6.939,85
Proveedores y acreedores comerciales	126.888,48	18.678,27
Provision facturas pendientes de recibir	1.241.245,83	471.342,55
Personal	5.477,31	5.549,48
Dividendo a pagar	10.597.703,29	-
Proveedores de inmovilizado	-	1.824.206,58
Clasificados en el corto plazo	11.971.486,26	2.326.716,73
Total	12.209.733,95	2.574.372,42

(*) Período no auditado

12. - INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de riesgos financieros de la sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar las exposiciones a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez.

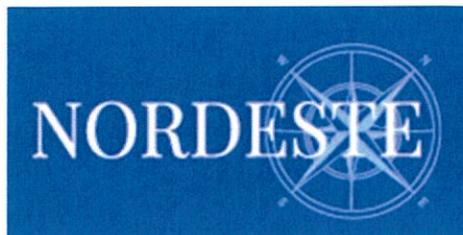
a). – Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, que representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

Con carácter general la sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio y no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros. La Sociedad tiene cartera de clientes principalmente empresas relacionadas.

b). – Riesgo de liquidez

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundamentada en el mantenimiento de suficiente efectivo o depósitos de liquidez inmediata. La empresa presenta una liquidez suficiente para liquidar sus posiciones de mercado.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

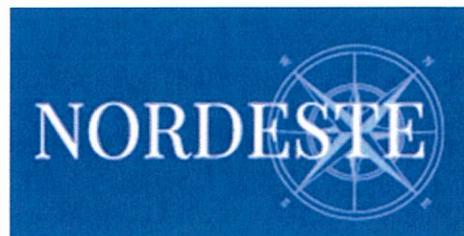
La Sociedad no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y disponibilidades de crédito para afrontar las salidas necesarias en sus operaciones habituales. En el caso de necesidad puntual de financiación, la Sociedad acude a préstamos y pólizas de crédito.

c). – Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, pueden realizarse operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

Los tipos de interés de referencia de la deuda, si se contrata, son, fundamentalmente, el Euribor.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

13. - SITUACIÓN FISCAL

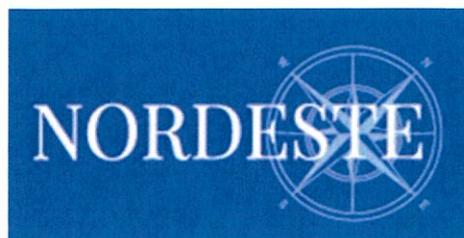
Con fecha 28 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal, la opción adoptada por la Junta General de Accionistas de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI regulado en la Ley 11/2009. En consecuencia, desde el ejercicio 2022 la sociedad tributa en relación del Impuesto de Sociedades bajo ese régimen especial. Hasta el ejercicio 2021 la compañía tributaba en relación a este impuesto en el régimen general.

De acuerdo con la legislación vigente las declaraciones efectuadas por los diferentes impuestos no se considerarán definitivas hasta haber sido comprobadas por la Inspección de Hacienda o por haber transcurrido el plazo de prescripción, que es de cuatro años. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Compañía tiene pendientes de inspección todos los impuestos presentados desde su constitución al estar pendientes de prescripción.

13.1- Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre sociedades

Durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2023 y el 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Conciliación del Resultado Contable con la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades		
Concepto	Régimen Socimi - 0%	Régimen General - 25%
Importes en euros		
Resultado Contable despues de impuestos	11.050.550,90	-
<u>Diferencias permanentes</u>		
Aumentos		
Impuesto sobre beneficios gravamen especial	(610.021,26)	-
Gastos no deducibles	-	-
<u>Diferencias temporarias</u>		
Aumentos		
Deterioro de inmuebles	-	-
Reversión de impuestos diferidos derivados de la capitalización de intereses con origen en ejercicios anteriores	-	-
Libertad de amortización	-	-
Reversion impuestos diferidos por operaciones de leasing con origen en ejercicios anteriores	-	-
Disminuciones:		
Reversión deterioro de los hoteles	-	-
Reversión ajuste sobre la deducibilidad de amortización contable de los ejercicios 2013-2014	-	-
Base Imponible	10.440.529,64	-



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Conciliación del Resultado Contable con la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades

Concepto	Régimen Socimi - 0%	Régimen General - 25%
Importes en euros		
Resultado Contable despues de impuestos	22.586.395,13	6.984,72
<u>Diferencias permanentes</u>		
Aumentos		
Impuesto sobre beneficios - regularización de deducciones fiscales	-	(16.458,04)
Gastos no deducibles	59,04	-
<u>Diferencias temporarias</u>		
Aumentos		
Deterioro de inmuebles	-	-
Reversión de impuestos diferidos derivados de la capitalización de intereses con origen en ejercicios anteriores	-	196.450,35
Libertad de amortización	-	78.071,12
Reversion impuestos diferidos por operaciones de leasing con origen en ejercicios anteriores	-	154.174,76
Disminuciones:		
Reversión deterioro de los hoteles	(251.824,65)	(56.358,85)
Reversión ajuste sobre la deducibilidad de amortización contable de los ejercicios 2013-2014	-	(538.511,48)
Base Imponible	22.334.629,52	(175.647,42)

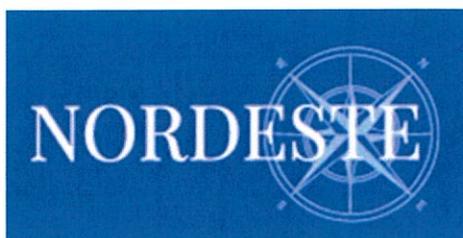
La base imponible sujeta al régimen Socimi tributa al tipo de gravamen del 0%

13.2- Desglose del gasto / ingreso por impuestos sobre beneficios en el ejercicio

El desglose del gasto por impuesto de sociedades es el siguiente:

Concepto	a 30.06.24 (*)	a 31.12.23
Impuesto Corriente	610.021,26	-
- Por operaciones continuadas	-	-
Impuesto Diferido	-	16.458,04
- Por operaciones continuadas	-	16.458,04
Gravamen especial	610.021,26	
Total gasto por impuesto	610.021,26	16.458,04
(*) Período no auditado		

Durante el ejercicio 2024 se devengo el gravamen especial del 15 % sobre los beneficios obtenidos en el ejercicio anterior no distribuidos como dividendos, en la medida que no han tributado al tipo general de gravamen del IS. El importe del gravamen especial en el 2024 asciende a 610.021,26 euros.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

13.3 Activos por impuesto diferido

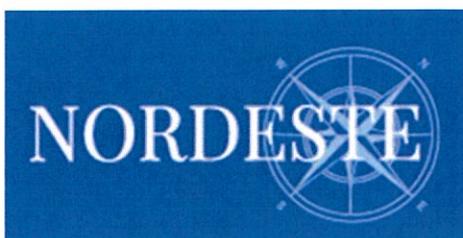
La partida de activos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2023 y a 30 de junio de 2024 tiene el siguiente detalle:

Activos por impuesto diferido					
(Euros)					
	Saldo 31.12.2023	Ejercicio 2024		Saldo 30.06.24*	
Impuestos diferidos derivados de diferencias temporarias en la amortización					
Año de generación	Base a 31.12.2023	Diferidos al cierre	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 30.06.2024
Año 2013	273.474,84	68.368,71		68.368,72	273.474,88
Año 2014	265.036,76	66.259,19		66.259,19	265.036,76
Subtotal	538.511,60	134.627,90	-	134.627,91	538.511,64
Impuestos diferidos derivados de bases imponibles negativas pendientes de compensar					
Año de generación	Base a 31.12.2023	Diferidos al inicio ejerc.	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 30.06.2024
Año 2020	817.911,16	204.477,77	-	204.477,77	817.911,16
Año 2022	107.086,80	26.771,70	-	26.771,70	107.086,80
Año 2023	175.647,38	43.911,85	-	43.911,85	175.647,38
Subtotal	1.100.645,34	275.161,32	-	275.161,32	1.100.645,34
		Inicio Ejercicio	Movimiento 2023	Cierre del Ejercicio	
Activos por impuestos diferidos		409.789,21	-	409.789,21	

(*) Perido no auditado

La partida de activos por impuestos diferidos a 31 de diciembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2023 tiene el siguiente detalle:

Activos por impuesto diferido					
(Euros)					
	Saldo 31.12.2022	Ejercicio 2022		Saldo 31.12.2023	
Impuestos diferidos derivados de diferencias temporarias en la amortización					
Año de generación	Base a 31.12.2022	Diferidos al cierre	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 31.12.2023
Año 2013	546.949,48	136.737,37	(68.368,67)	68.368,71	273.474,84
Año 2014	530.073,56	132.518,39	(66.259,20)	66.259,19	265.036,76
Subtotal	1.077.023,04	269.255,76	(134.627,87)	134.627,90	538.511,60
Impuestos diferidos derivados de bases imponibles negativas pendientes de compensar					
Año de generación	Base a 31.12.2022	Diferidos al inicio ejerc.	Generado/ (Cancelado)	Diferidos al cierre	Base a 31.12.2023
Año 2020	817.911,16	204.477,77	-	204.477,77	817.911,16
Año 2022	107.086,80	26.771,70	-	26.771,70	107.086,80
Año 2023			43.911,85	43.911,85	175.647,38
Subtotal	924.997,96	231.249,47	43.911,85	275.161,32	1.100.645,34
		Inicio Ejercicio	Movimiento 2023	Cierre del Ejercicio	
Activos por impuestos diferidos		500.505,23	(90.716,03)	409.789,21	



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

13.4 Pasivos por impuesto diferido

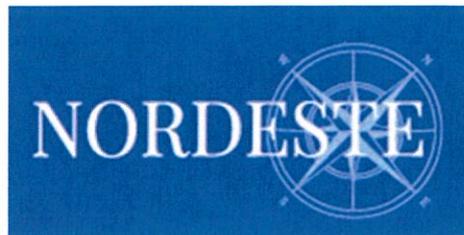
La partida de pasivos por impuestos diferidos a 30 de junio de 2024 y a 31 de diciembre de 2023 tiene el siguiente detalle:

Pasivos por impuesto diferido				
(Euros)				
Concepto	Saldo a 30.06.2024 (*)	Saldo a 31.12.2023	Variación	
			Impuesto devengado	Cambio tipo impositivo
Por operaciones de leasing	292.252,80	292.252,80	-	-
Por activación intereses	1.073.000,21	1.073.000,21	-	-
Por amortización de Pymes	155.377,16	155.377,16	-	-
Por libertad de amortización	389.630,48	389.630,48	-	-
Pasivos impuesto diferido PyG	1.910.260,65	1.910.260,65	-	-
Por Subvenciones	-	-	-	-
Pasivos impuesto diferido Patrimonio	-	-	-	-
Total pasivos por impuesto diferido	1.910.260,65	1.910.260,65	-	-
(*) Perido no auditado			0	

Pasivos por impuesto diferido				
(Euros)				
Concepto	Saldo a 31.12.2023	Saldo a 31.12.2022	Variación	
			Impuesto devengado	Cambio tipo impositivo
Por operaciones de leasing	292.252,80	330.796,49	(38.543,69)	-
Por activación intereses	1.073.000,21	1.122.112,80	(49.112,59)	-
Por amortización de Pymes	155.377,16	155.377,16	-	-
Por libertad de amortización	389.630,48	409.148,26	(19.517,78)	-
Pasivos impuesto diferido PyG	1.910.260,65	2.017.434,71	(107.174,06)	-
Por Subvenciones	-	-	-	-
Pasivos impuesto diferido Patrimonio	-	-	-	-
Total pasivos por impuesto diferido	1.910.260,65	2.017.434,71	(107.174,06)	-

Los saldos con las **Administraciones Públicas** tienen el siguiente detalle:

Administraciones Públicas Deudoras		
(Euros)		
Vencimiento	30.06.24 (*)	31.12.23
Activos por impuesto corriente	37.477,86	37.477,86
Total Administraciones Públicas Deudoras	37.477,86	37.477,86
(*) Perido no auditado		



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Administraciones Públicas Acreedoras		
(Euros)		
Vencimiento	30.06.24 (*)	31.12.23
H.P. Acreedora por IVA	785.301,04	236.431,10
H.P. Acreedora por IS (gravamen especial)	610.021,26	-
H.P. Acreedora por retenciones practicadas	16.609,69	31.659,05
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	7.842,16	9.034,06
Total Otras deudas con Administraciones Públicas	1.419.774,15	277.124,21

13.5 información requerida por el artículo 86 de la ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades en relación a la operación de escisión en virtud de la cual se constituye la compañía en el ejercicio 2020

La información requerida por el artículo 86 de la ley 27/2014 aparece detallada en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

13.6 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y por la Ley 11/2021 (la “Ley de SOCIMI”)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Socimi, a continuación, se facilita la información referente de la sociedad:

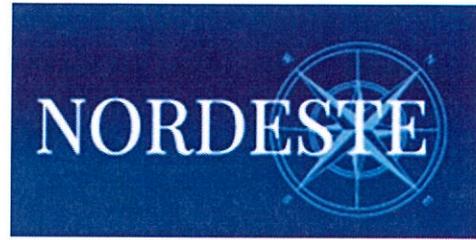
- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI.

Al cierre del ejercicio 2023 la compañía mantiene reservas positivas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen especial SOCIMI por importe de 281 miles de euros.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI.

Al cierre del ejercicio 2023 la compañía mantiene reservas positivas originadas en el ejercicio procedentes de la aplicación del régimen especial SOCIMI por importe de 351 miles de euros.

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



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

Dividendos distribuidos (importes en euros)			
Ejercicio en que se reparten los dividendos	Año al que corresponde el beneficio distribuido	Beneficio sujeto a gravamen 0%	Beneficio sujeto a gravamen 19%
2022	2022	2.560.180,35	-
2023	2022	594.948,81	-
2023	2023	5.669.530,20	-
2024	2023	10.597.703,29	-
2024	2024	1.712.613,28	-
Total		21.134.975,93	-

En el cuadro anterior se incluyen los repartos de dividendos aprobados a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios entre las que se encuentran los dividendos a cuenta de los resultados de ejercicio 2022, dividendos a cuenta del ejercicio 2023 (nota 3) y dividendos a cuenta del ejercicio 2024.

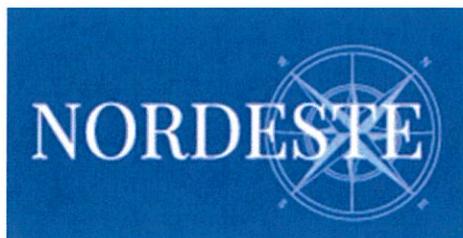
- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

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

FECHAS DE ACUERDO DE DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS		
TIPO DE JUNTA	FECHA	IMPORTE DIVIDENDO
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	12/05/2022	853.393,46
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	02/08/2022	853.393,46
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	02/11/2022	853.393,46
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	23/02/2023	853.393,45
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	23/05/2023	853.393,45
JUNTA GENERAL ORDINARIA	30/05/2023	594.948,81
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	07/06/2023	2.250.130,02
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	25/08/2023	856.306,64
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	28/11/2023	856.306,64
JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA	26/02/2024	856.306,64
JUNTA GENERAL ORDINARIA	13/06/2024	10.597.703,26
ACTA DEL CONSEJO ADMINISTRACION	02/09/2024	856.306,64

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



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

DETALLE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD

INMUEBLE	CIUDAD	PROVINCIA	FECHA ADQUISICIÓN	FECHA INICIO COMPUTO REGIMEN SOCIMI	TIPO DE ACTIVO
AGUMAR	MADRID	MADRID	2.020	01/01/2022	HOTEL
VAL DE NEU	BAQUEIRA	LERIDA	2.020	01/01/2022	HOTEL
MAYDRIT	MADRID	MADRID	2.020	01/01/2022	HOTEL
PORTA FIRA	BARCELONA	BARCELONA	2.020	01/01/2022	HOTEL
SARAY	GRANADA	GRANADA	2.020	01/01/2022	HOTEL
MIRAMAR	MALAGA	MALAGA	2.020	01/01/2022	HOTEL
NELVA	MURCIA	MURCIA	2.020	01/01/2022	HOTEL
NIXE PALACE	PALMA	PALMA	2.020	01/01/2022	HOTEL
PRAGA	MADRID	MADRID	2.020	01/01/2022	HOTEL
SANTEMAR	SANTANDER	SANTANDER	2.020	01/01/2022	HOTEL
LAS ARENAS	VALENCIA	VALENCIA	2.020	01/01/2022	HOTEL
DIAGONAL	ZARAGOZA	ZARAGOZA	2.020	01/01/2022	HOTEL
SAN VICENTE 16	VALENCIA	VALENCIA	2.020	01/01/2022	RESIDENCIAL

Todos los inmuebles de la Sociedad fueron adquiridos en el 2020 como consecuencia de un proceso de reestructuración empresarial de fusión-escisión.

No hay participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI

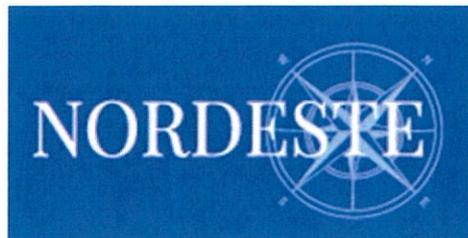
En el ejercicio 2023, la compañía ha vendido uno de sus inmuebles. La renta generada por dicho inmueble en el ejercicio 2023 es negativa y se ha incluido en el régimen general al 25%.

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

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad se encuentran dentro de este apartado.

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

No es de aplicación.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

14. - INGRESOS Y GASTOS

14.1 El detalle de la partida **“Importe neto de la cifra de negocios”** de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias para el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 y el 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Importe neto de la cifra de negocios		
Concepto	Importe a 30.06.2024 (*)	Importe a 30.06.2023
Importe en euros		
Ingresos por arrendamientos de hoteles	19.200.284,90	17.092.308,82
Ingresos por arrendamientos de locales	2.187,75	201.148,40
Ingresos por arrendamientos de viviendas	1.634,64	7.551,78
Ingresos por arrendamientos de oficinas	579,55	6.012,12
Total	19.204.686,84	17.307.021,12

(*) Período no auditado

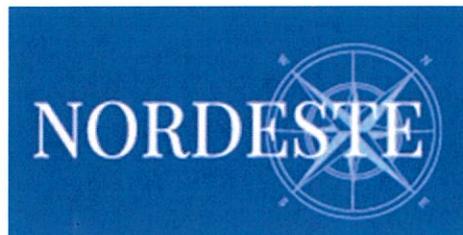
14.2 El detalle de la partida **“Gastos de personal”** de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias para el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 y el 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Gastos de personal		
Concepto	Importe a 30.06.2024 (*)	Importe a 30.06.2023
Importe en euros		
Gasto de sueldos y salarios	206.330,72	211.035,06
Seguridad social cargo de la empresa	38.503,32	44.832,98
Otros gastos sociales	1.854,81	2.747,72
Total	246.688,85	258.615,76

(*) Período no auditado

El detalle de las personas empleadas por categorías laborales y género es el siguiente;

Información sobre número de empleados				
Categorías	a 30.06.24		a 30.06.23	
	Número medio	Nº empleados	Número medio	Nº empleados
Responsables área	4,78	5	5,15	5
Operarios	2	2	2	2
Totales	6,78	7	7,15	7



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

14.3 El detalle de la partida “**Servicios exteriores**” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias para el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 y el 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Servicios exteriores		
Concepto	Importe a 30.06.2024 (*)	Importe a 30.06.2023
Importe en euros		
Arrendamientos y cánones	5.135,07	3.960,00
Reparaciones y conservación	9.164,54	20.665,54
Servicios de profesionales independientes	298.341,84	81.838,98
Primas de seguros	2.788,26	2.690,96
Servicios bancarios y similares	194,67	125,17
Publicidad, propaganda y relaciones pública	15.077,00	441,11
Suministros	3.938,96	28.525,30
Otros servicios	81.010,98	85.291,97
Total	415.651,32	223.539,03

(*) Período no auditado

14.4 La partida “**Tributos**” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias recoge principalmente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los activos inmobiliarios que posee la sociedad.

14.5 La partida “**Otros ingresos y gastos excepcionales**” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias recoge el resultado neto originado fuera de la actividad normal de la compañía, no reconociéndose importes significativos dentro de esta partida susceptibles de ofrecer información detallada.

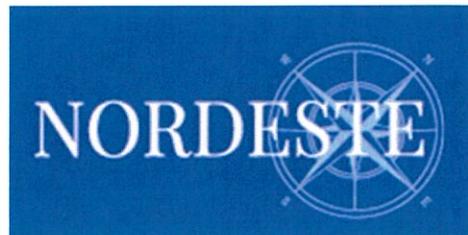
15. – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

15.1 Las operaciones realizadas a lo largo del ejercicio tienen el siguiente detalle:

Operaciones con empresas del grupo		
Descripción	a 30.06.24 (*)	a 30.06.23
Importes en euros		
Ingreso por arrendamiento de hoteles	19.200.284,90	17.092.308,82
Gastos por servicios recibidos	(3.960,00)	(3.960,00)

(*) Período no auditado

Las principales transacciones recogidas en el cuadro anterior corresponden a los ingresos por arrendamientos de inmuebles a la sociedad H. Santos D, S.L.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

En el ejercicio 2023, la entidad ha vendido un edificio en Vielha, a la empresa a H Santos D, S.L. teniendo en consideración la última tasación de CBRE. La venta se ha realizado por un importe de 1.100.000 euros, generando un resultado positivo tras la venta por un importe de 19.874,38 euros.

15.2 Los saldos con partes vinculadas tienen el siguiente detalle:

Saldos con partes vinculadas		
Concepto	30.06.2024 (*)	31.12.2023
	Empresas del grupo	Empresas del grupo
Importes en euros		
A) ACTIVO NO CORRIENTE	20.787.841,66	17.547.841,66
Créditos concedidos	20.787.841,66	17.547.841,66
B) ACTIVO CORRIENTE	5.395.151,05	5.967.414,82
Clientes empresas del grupo y vinculadas	5.395.151,05	5.967.414,82
C) PASIVO NO CORRIENTE	-	-
Préstamos recibidos	-	-
D) PASIVO CORRIENTE	(171,35)	(6.939,85)
Proveedores, empresas del grupo y vinculadas	(171,35)	(6.939,85)

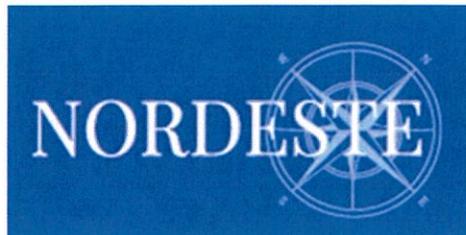
(*) Período no auditado

La partida “clientes” recoge los importes pendientes procedentes de operaciones comerciales desarrolladas durante el ejercicio, principalmente por los arrendamientos.

A 30 de junio de 2024, la partida “créditos concedidos”, clasificada en el activo no corriente del balance de situación, recoge los importes concedidos a la Sociedad Grupo Promur 63, S.L. Este crédito tiene un vencimiento de 31 de diciembre de 2027. Los ingresos financieros devengados de los mismos se ofrecen en el apartado anterior de esta nota.

15.3 La remuneración de los miembros del consejo de administración por sus funciones laborales durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2023 y el 30 de junio de 2024 asciende a 166.354,42 euros en concepto de salarios y de 25.000,00 euros por primas por asistir al consejo (167.405,49 euros en concepto de salarios y de 25.000,00 euros por primas por asistir al consejo durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2022 y el 30 de junio de 2023)

No se tienen seguros de vida, fondos de pensiones ni otras ventajas sociales para los miembros del Consejo de Administración y alta dirección.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

16. – Provisiones, Contingencias y Acontecimientos Posteriores Al Cierre

Durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2023 y el 30 de junio de 2024 no se estiman pasivos contingentes de valores significativos.

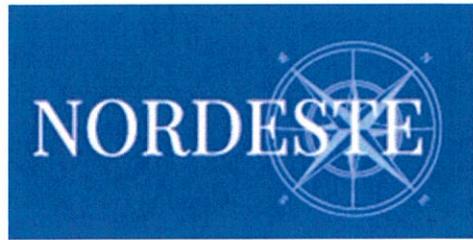
17. – INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Durante el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2023 y el 30 de junio de 2024 la Compañía no ha incurrido en gastos cuyo fin está relacionado con la protección y mejora del medio ambiente.

No existen provisiones para posibles contingencias relacionadas con la mejora y protección del medio ambiente ni responsabilidades conocidas.

18. – ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

No se han identificado Acontecimientos posteriores al cierre de los estados financieros susceptibles de descripción y desarrollo a fecha de formulación de estas cuentas anuales.



NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios a 30/06/2024

NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Los estados financieros intermedios y las explicativas de NORDESTE PROPERTIES SOCIMI, S.A. a 30 de junio de 2024 han sido formulados en 47 hojas de papel común.

Madrid, 30 de septiembre de 2024

CONSEJO DE ADMINISTRACION

NOMBRE: ANA ISABEL SANTOS TEJEDOR
CARGO: PRESIDENTA y CONSEJERA

Firma:

NOMBRE: MARIA JOSE SANTOS TEJEDOR
CARGO: VICEPRESIDENTA y CONSEJERA

Firma:

NOMBRE: MARIA JOSE CABEZA VEGA
CARGO: SECRETARIA y CONSEJERA

Firma:

NOMBRE: JUAN SAIZ TERCERO
CARGO: CONSEJERO

Firma:

NOMBRE: MIGUEL ANGEL RODRIGEZ GARCIA
CARGO: CONSEJERO

Firma: