



Marbella, 30 de octubre de 2025

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2023, de 17 de marzo, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2023 de BME Scaleup de BME MTF Equity, por medio de la presente publica:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Estados financieros intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2023 de BME Scaleup se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

D. Jorge Joaquín Cuello Blanco-Morales

Secretario no-consejero

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.

**Estados Financieros Semestrales e Informe de Gestión intermedios
correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de
2025**



ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

- Activo

	31/12/2024	30/06/2025
Inmovilizado Intangible	3.507.970,62	3.493.232,46
Concesiones	1.025.009,38	1.010.356,88
Aplicaciones Informáticas	453,64	368,02
Otro Inmovilizado Intangible	2.482.507,60	2.482.507,56
Inmovilizado Material	714.466,26	772.907,36
Terrenos y Construcciones	68.423,42	51.009,85
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	397.678,47	373.533,14
Inmovilizado en curso y anticipos	248.364,37	348.364,37
Inversiones Inmobiliarias	34.009.246,18	33.812.979,46
Terrenos	18.824.059,66	18.824.059,66
Construcciones	15.185.186,52	14.988.919,80
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	63.245,09	63.245,09
Instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
Créditos a empresas	63.245,09	63.245,09
Inversiones financieras a largo plazo	2.487.535,31	2.488.775,59
Créditos a terceros	2.475.923,12	2.477.656,22
Otros activos financieros	11.612,19	11.119,37
Activos por impuesto diferido	15.159,28	15.159,28
Total Activo No Corriente	40.797.622,74	40.646.299,24
Existencias	65.299,86	98.480,46
Productos en curso	65.299,86	98.480,46
De ciclo corto de producción	65.299,86	98.480,46
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.173.860,26	1.281.658,20
Cientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo	886.592,25	836.948,96
Cientes empresas del grupo y asociadas	218.113,38	217.800,00
Deudores varios	65.270,09	65.264,27
Activos por impuesto corriente	0,00	0,00
Otros créditos con las administraciones públicas	3.884,54	161.644,97
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	0,00
Otros activos financieros	0,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	15.298.204,13	15.298.204,13
Instrumentos financieros	50.000,00	50.000,00
Otros activos financieros	15.248.204,13	15.248.204,13
Periodificaciones a corto plazo	14.671,17	-32.316,54
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	22.913,87	117.484,30
Tesorería	22.913,87	117.484,30
Total Activo Corriente	16.574.949,29	16.763.510,55
TOTAL ACTIVO	57.372.572,03	57.409.809,79

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

- Patrimonio neto y Pasivo.

	31/12/2024	30/06/2025
Capital	5.000.000,00	5.000.000,00
Capital Escritura	5.000.000,00	5.000.000,00
Prima de Emisión	0,00	0,00
Reservas	39.115.116,31	39.070.114,77
Legal y Estatutarias	12.020,24	12.020,24
Otras reservas	39.103.096,07	39.058.094,53
Resultados de ejercicios anteriores	-348.078,33	-348.078,33
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-348.078,33	-348.078,33
Otras aportaciones de socios	250.000,00	250.000,00
Resultado del ejercicio	1.420.833,37	1.912.503,24
Dividendo a cuenta	-1.138.728,55	-1.640.765,34
Total Patrimonio Neto	44.299.142,80	44.243.774,34
Total Fondos Propios	44.299.142,80	44.243.774,34
Deudas a largo plazo	11.251.703,86	11.567.458,28
Deudas con entidades de crédito	10.682.742,21	10.960.528,19
Acreeedores por arrendamiento financiero	80.979,16	80.979,16
Otros pasivos financieros	487.982,49	525.950,93
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	0,00	0,00
Pasivos por impuesto diferido	12.891,42	73.731,98
Total Pasivo No Corriente	11.264.595,28	11.641.190,26
Deudas a corto plazo	719.547,56	689.990,60
Deudas con entidades de crédito	546.218,67	500.470,71
Acreeedores por arrendamiento financiero	29.263,86	14.807,58
Otros pasivos financieros	144.065,03	113.543,72
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	61.168,59	61.168,59
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	996.617,80	830.354,59
Proveedores	931,79	705,93
Proveedores a corto plazo	931,79	705,93
Acreeedores varios	486.995,22	634.604,05
Personal	25.145,59	1.569,70
Pasivos por impuesto corriente	59.763,21	0,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	162.383,65	193.474,91
Anticipos de clientes	261.398,34	0,00
Periodificaciones a corto plazo	31.500,00	4.500,00
Total Pasivo Corriente	1.808.833,95	1.524.845,19
Total Patrimonio Neto y Pasivo	57.372.572,03	57.409.809,79

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

- Cuenta de pérdidas y ganancias.

	30/06/2024	30/06/2025
1. Importe neto cifra de negocios	1.364.749,45	1.392.617,47
Ventas	1.364.749,45	1.392.617,47
Prestacion de servicios		
5. Otros ingresos de explotación	13.486,84	1.571,28
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	13.486,84	1.571,28
6. Gastos de personal	-94.677,51	-250.432,58
Sueldos, salarios y asimilados	-77.182,56	-228.807,91
Cargas sociales	-17.240,53	-21.624,67
7. Otros gastos de explotación	-382.848,65	-347.145,76
Servicios exteriores	-324.743,64	-289.862,23
Tributos	-58.105,01	-57.283,53
8. Amortización del inmovilizado	-254.873,85	-253.000,14
9. Imputación subvenciones inmovil.no financ		
10. Excesos de provisiones		
11. Deterioro y Rtdo. enajenaciones inmovil.	698.059,62	
Resultados por enajenaciones	698.059,62	
13 Otros resultados	7.227,37	13.108,39
A) Resultado explotación (del 1 al 13)	1.351.123,27	556.718,66
14. Ingresos financieros	0,01	
Otros ingresos financieros	0,01	
15. Gastos financieros	-299.737,21	-213.968,12
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-80,49
Por deudas con terceros	-299.737,21	-213.887,63
18. Deterioro y Rtdo.enajenaciones instr.fin	1.103,12	1.093,14
19.Otros ingresos y gastos carácter financ.		
a) Incorporación al activo de gastos fina		
b) Ing. fin. Derivados convenios acreedor		
c) Resto de ingresos y gastos		
B) Resultado financiero (14+15+16+17+18+19)	-298.634,08	-212.874,98
C) Resultado antes de impuestos (A+B)	1.052.489,19	343.843,68
20. Impuestos sobre beneficios		
D) Resultado del ejercicio (C+20)	1.052.489,19	343.843,68

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

- Estado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio.

	30/06/2024	30/06/2025
A) RESULTADO CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS	1.052.489,10	344.468,68
INGRESOS Y GASTOS IMPUT. DIRECT. PATRIM. NET		
I. Por valoración de instrumentos financi		
1. Activos financ.disponibles para ven		
2. Otros ingresos/gastos		
II. Por coberturas de flujos de efectivo		
III. Subvenciones, donaciones y legados r		
IV. Por ganan.y pérd. actuar. y otros aju		
V. Activos no corrtes/pasivos vinc. para		
VI. Diferencias de conversión		
VII. Efecto impositivo		
B) Tot.Ingresos/Gastos (I+II+III+IV+V+VI+VII		
TRANSF. A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
VIII. Por valoración instrumentos financ.		
1. Activos financ.disponibles venta		
2. Otros ingresos/gastos		
IX. Por coberturas de flujos de efectivo		
X. Subvenciones, donaciones y legados rec		
XI. Activos no corrtes/pasivos vinc. para		
XII. Diferencias de conversión		
XIII. Efecto impositivo		
C) Total transf. PyG (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	1.052.489,10	344.468,68

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

- Estado de Cambios de Patrimonio.

Concepto	Capital Escriturado (€)	Reservas (€)	Resultados Negativos Ejercicios Anteriores (€)	Otras Aportaciones de Socios (€)	Resultado del Ejercicio (€)	Dividendo a Cuenta (€)	Total Patrimonio Neto (€)
Saldo, inicio 2024	60.200,00	42.935.281,34	-348.078,33	250.000,00	1.091.273,12	-400.000,00	43.588.676,13
I. Total ingresos y gastos reconocidos							
1. Aumentos de capital	4.939.800,00						
4. Distribución de dividendos						-738.728,55	
6. Combinación de negocios							
7. Otras operaciones con socios o propietarios							
II. Otras variaciones del patrimonio neto		-3.820.165,03			329.560,25		710.466,67
SALDO, Final 2024	5.000.000,00	39.115.116,31	-348.078,33	250.000,00	1.420.833,37	-1.138.728,55	44.299.142,80
Saldo, Inicio 2025	5.000.000,00	39.115.116,31	-348.078,33	250.000,00	1.420.833,37	-1.138.728,55	44.299.142,80
Ajustes por errores 2025							
Saldo ajustado, Inicio 2025	5.000.000,00	39.115.116,31	-348.078,33	250.000,00	1.420.833,37	-1.138.728,55	44.299.142,80
I. Total ingresos y gastos reconocidos							
II. Operaciones con socios o propietarios		-45.001,54				-502.036,79	-547.038,33
1. Aumentos de capital							
4. Distribución de dividendos							
6. Combinación de negocios							
7. Otras operaciones con socios o propietarios		-45.001,54				-502.036,79	-547.038,33
III. Otras variaciones del patrimonio neto					491.669,87		491.669,87
1. Distribución del resultado					491.669,87		491.669,87
Saldo Final 30.06.2025	5.000.000,00	39.070.114,77	-348.078,33	250.000,00	1.912.503,24	-1.640.765,34	44.243.774,34

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

• Estado de flujos de Efectivo

Descripción	30/06/2024	30/06/2025
A) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN		0,00
1. Resultado del ejercicio antes de impuesto	1.052.489,19	2.488.949,23
a) Gastos/Ingresos		920.289,67
b) Resultado del ejercicio		1.418.993,37
c) Impuestos sobre beneficios		149.666,19
2. Ajustes del resultado	-148.005,89	1.150.914,31
a) Amortización del inmovilizado (+)	254.873,85	804.161,56
d) Imputación de subvenciones (-)	-3.454,20	-3.454,20
e) Resultados bajas y enajen. inmoviliz. (	-698.059,62	-698.059,62
g) Ingresos financieros (-)	-1.103,13	-2.196,27
h) Gastos financieros (+)	299.737,21	1.050.462,84
3. Cambios en el capital corriente	226.410,43	-530.008,67
a) Existencias (+/-)		-50.305,60
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (	213.147,47	-453.232,62
c) Otros activos corrientes (+/-)	188.396,46	271.631,09
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/	-224.633,50	-298.101,54
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	49.500,00	0,00
4. Otros flujos efectivo activ. explotación	0,00	-47.884,08
d) Cobros (pagos) impuesto s/beneficios (	0,00	-47.884,08
5. Flujos efectivo activ. explot. (1+2+3+4)	1.130.893,73	3.061.970,79
B) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN		0,00
6. Pagos por inversiones (-)	-363.871,96	-7.528.893,85
a) Empresas del grupo y asociadas	-41.774,70	-3.529,80
b) Inmovilizado intangible	-14.738,16	-6.001.881,20
c) Inmovilizado material	-21.674,06	-327.761,91
d) Inversiones inmobiliarias	-285.685,04	-234.130,23
e) Otros activos financieros		-961.590,71
7. Cobros por desinversiones (+)		3.964.245,17
a) Empresas del grupo y asociadas		168.373,20
b) Inmovilizado intangible		2.482.336,36
d) Inversiones inmobiliarias		302.629,37
e) Otros activos financieros		1.010.906,24
8. Flujos efectivo activ. inversión (6+7)	-363.871,96	-3.564.648,68
C) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN		0,00
9. Cobros y pagos por instrumentos patrimoni	-3.851.910,54	4.939.800,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio	1.091.389,46	4.939.800,00
b) Amort. instrumentos de patrimonio (-)	-4.943.300,00	0,00
c) Adquis. instrumentos patrimonio propio		0,00
d) Enaj. instrumentos patrimonio propio (		0,00
e) Subvenc., donaciones y legados recib.		0,00
10. Cobros/pagos por instrum. pasivo financ.	3.874.357,20	361.413,81
a) Emisión	8.472.891,88	15.677.913,20
1. Obligaciones y otros valores negoc.		0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)	2.197.720,38	8.787.665,24
3. Deudas empresas del grupo y asociad	19.195,37	0,00
4. Deudas con características especial		0,00
5. Otras deudas (+)	6.255.976,13	6.890.247,96
b) Devolución y amortización	-4.598.534,68	-15.316.499,39
1. Obligaciones y otros valores negoc.		0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-3.275.346,72	-10.058.311,07
3. Deudas empresas del grupo y asociad	-48.534,61	0,00
4. Deudas con características especial		0,00
5. Otras deudas (-)	-1.274.653,35	-5.258.188,32
11. Pagos div. y remun. otros instrum.patrim	-338.728,55	0,00
a) Dividendos (-)	-338.728,55	0,00
b) Remuneración otros instrum. patrimonio		0,00
12. Flujos efectivo activ. financ.(9+10+11)	-316.281,89	5.301.213,81
D) Efecto variaciones de los tipos de cambio		0,00
E) AUM./DISM. NETA EFECTIVO (5+8+12+D)	1.178.483,80	4.798.535,92
Efectivo o equivalentes al comienzo ejercici	142.905,11	165.818,98
Efectivo o equivalentes al final ejercicio	161.277,27	132.866,47

1. Naturaleza y actividad de la sociedad

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. fue constituida mediante escritura pública por tiempo indefinido, estando inscrita en el Registro Mercantil de Málaga en el tomo 1.324, folio 155, hoja MA9.947, siendo su CIF A-29029410.

Su domicilio social se encuentra en la Avenida Ricardo Soriano, 19, Edificio Alfil, 7ª planta, Marbella, Málaga (29.602).

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820 - actividad principal-). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2. La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

3. 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 Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya, así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida ley.

4. 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.

5. Promoción inmobiliaria.

6. Construcción de edificios tanto de carácter residencial, como no residencial.

7. Otras actividades:

- La adquisición, urbanización, parcelación y venta de terrenos, la promoción, financiación, construcción por cuenta propia o ajena, la administración, gestión, arrendamiento y venta de todo tipo de edificaciones, viviendas, locales, apartamentos, y adquisición de bienes muebles e inmuebles.

Los ingresos de la sociedad son, principalmente generados por la actividad de arrendamiento de inmuebles a terceros. La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

1.(a) Aplicación del Régimen SOCIMI

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A., como sociedad acogida al régimen fiscal SOCIMI se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2022, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, a saber:

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

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

2 Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará en la situación dispuesta en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

4. Las SOCIMI y entidades residentes en territorio español en las que participan, que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el

A-29029410

ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio de la siguiente forma:

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2022, de 9 de julio.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley 11/2022, de 9 de julio, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

De la misma forma, tal y como se detalla en el Artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 y la Ley

11/2022, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, en relación con el periodo de arrendamiento de los activos de 3 años, no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen implicará que no se pueda optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley, mientras no hayan transcurrido al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Los Administradores de la Sociedad han formulado el 29 de abril de 2025 las cuentas anuales de ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A. del periodo 2024 que muestran unos beneficios de 1.420.833,38 euros y un patrimonio neto de 44.299.142,81 euros. Las cifras se han obtenido de las cuentas anuales formuladas por la Sociedad en base a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable en España.

Aún no se ha procedido a la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025, dado que el periodo fiscal se encuentra actualmente en curso y no ha finalizado.

La Sociedad, tras la escisión parcial de las mercantiles filiales Local Finlandia 17, S.L., Fco. Gomez Reyes, S.L. Hotel Baviera, S.L. y Promociones Calanorte S.L., se encuentra dispensa de presentar cuentas anuales consolidadas.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera

Los estados financieros semestrales e informe de gestión intermedios se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus modificaciones posteriores, así como sus adaptaciones sectoriales.
3. 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.
4. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2022, de 9 de julio, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
5. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2022, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

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

2.3. Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

2.5. Comparación de la información

De conformidad con la legislación mercantil aplicable, se presentan con carácter comparativo las cifras correspondientes a cada una de las partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio con a las cifras del ejercicio anual cerrado a 31 de diciembre del periodo 2024.

2.6. Elementos recogidos en varias partidas

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio intermedio finalizado el 30 de junio de 2025 no se han producido cambios de criterios contables respecto a los aplicados en la preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2024

2.8. Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la modificación de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

2.9. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios con fecha 30 de junio 2025.

3. Normas de registro y valoración

3.1. *Inmovilizado intangible/material/Inversiones Inmobiliarias*

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El precio de coste puede minorarse debido a algún descuento o rebaja en el precio, e incluye todos los gastos directamente relacionados hasta su puesta en funcionamiento, como puede ser transporte, montaje, o instalación. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición. Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

La Sociedad incluye en el coste de la propiedad, planta y equipo cuando necesita un período de tiempo mayor a un año para poder usarse, operar o venderse, los gastos financieros relacionados con el financiamiento específico o genérico, directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción.

No tiene compromisos de desmantelamiento, jubilación o rehabilitación de sus activos, por lo que no se han contabilizado la cobertura de dichos pasivos futuros.

La pérdida por deterioro del valor de un elemento de un activo corporal se registra cuando su valor contable neto supera su valor recuperable, el cual corresponde a su mayor valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos incurridos durante el año en relación con las obras y trabajos realizados por la Compañía serán con cargo a las cuentas de gastos correspondientes. Los costos de expansión o mejora que resultan en un aumento en la capacidad productiva o una extensión de la vida útil de los activos se incluyen en el activo como un valor superior del mismo. Las cuentas de activos tangibles corrientes se cargan al importe de dichos gastos, con cargo a la partida de ingresos que incluye el trabajo realizado por la Compañía para sí misma.

La amortización del activo tangible e intangible se efectúa de manera lineal a lo largo de la vida útil estimada de los mismos en el tiempo disponible para su funcionamiento, con un valor residual de cero, en función de los años de vida útil.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

	Años de vida útil
Construcciones	33,33 años
Inversiones en construcción	50 años
Elementos de transporte	4 años
Equipos informáticos	4 años
Mobiliario	10 años
Otras instalaciones	8,33 años
Utilaje	3,03 años
Propiedad industrial	4 años
Instalaciones técnicas	10 años
Maquinaria	4 años
Patentes, licencias, etc.	10 años
Aplicaciones informáticas	4 años
Concesiones administrativas	70 años

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe “Pérdidas netas por deterioro” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente.

El valor recuperable de los activos es el más alto de su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en base a los flujos de caja futuros esperados que se derivarán del uso del activo, las expectativas sobre posibles cambios en el monto o la distribución temporal de los flujos, el valor de tiempo del dinero, el precio a satisfacer soportando la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes en el mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al importe en libros del activo, la pérdida por daños correspondiente se carga a la cuenta de resultados, reduciendo el importe en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la valoración por deterioro o su reversión, la depreciación de los años siguientes se ajusta teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si las circunstancias específicas del patrimonio revelan una pérdida de carácter irreversible, se reconoce directamente en las pérdidas derivadas de la depreciación de la cuenta de resultados.

3.2. *Activos financieros*

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste
- Activos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

-La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.

La gestión de una cartera de activos financieros para obtener sus flujos contractuales no implica que hayan de mantenerse necesariamente todos los instrumentos hasta su vencimiento; se podrá considerar que los activos financieros se gestionan con ese objetivo aun cuando se hayan producido o se espere que se produzcan ventas en el futuro. A tal efecto, la Sociedad considera la frecuencia, el importe y el calendario de las ventas en ejercicios anteriores, los motivos de esas ventas y las expectativas en relación con la actividad de ventas futuras.

-Las características 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. Esto es, los flujos de efectivo 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.

-Se asume que se cumple esta condición, en el caso de que un bono o un préstamo simple con una fecha de vencimiento determinada y por el que la Sociedad cobra un tipo de interés de mercado variable, pudiendo estar sujeto a un límite. Por el contrario, se asume que no se cumple esta condición en el caso de los instrumentos convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, los préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés del mercado) o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses, si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales ("clientes comerciales") y los créditos por operaciones no comerciales ("otros deudores").

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

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

Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

-Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.

-Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

3.3 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

-Pasivos financieros a coste amortizado

-Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

-Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban 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 ("proveedores") y los débitos por operaciones no comerciales ("otros acreedores").

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

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

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), 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 anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Las aportaciones recibidas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

-La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.

-Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.

-Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Fianzas entregadas

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

Valor razonable

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

3.4. Transacciones en moneda extranjera

Las operaciones realizadas en moneda extranjera se registran en la moneda funcional de la Sociedad (euros) a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción. Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o de pago se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados. La sociedad no ha cambiado en el ejercicio la moneda funcional que es el euro.

Asimismo, se realiza al tipo de cambio de cierre la conversión de los saldos a cobrar o pagar con origen en moneda extranjera. Las diferencias de valoración producidas se registran como resultados financieros en la cuenta de resultados.

3.5. Impuestos sobre beneficios

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

3.6 Distribución de resultados.

Al no estar cerrado el ejercicio en curso, la Junta de Socios no se ha reunido, por lo que no se ha procedido a repartir dividendos a cuenta del resultado del ejercicio en curso. No obstante, como se ha comentado anteriormente, la sociedad se encuentra obligada a distribuir el 80% como mínimo del resultado positivo de la sociedad al encontrarse bajo en el Régimen Especial de SOCIMI.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

A la fecha de elaboración de la presente memoria, no se ha efectuado reparto de dividendos a cuenta del resultado correspondiente al ejercicio 2025. No obstante, la Sociedad ha procedido al reparto de dividendos con cargo al resultado del ejercicio anterior (2024), conforme al siguiente detalle:

RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	Rtdo Explotación Esperado Act. Ordinarias	Rtdo Venta Activos	DIVIDENDO DISTRIBUIDO	DIVIDENDO A RESERVAS
% REPARTO	100%	0%		
1.420.833,37 €	902.036,84 €	666.622,72 €	902.036,84 €	518.796,53 €

	DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS
DIVIDENDO A REPARTIR A CUENTA EN SEP/2024	200.000,00 €
DIVIDENDO A REPARTIR A CUENTA EN DIC/2024	200.000,00 €
DIVIDENDO A REPARTIR A CUENTA EN MAR/2025	200.000,00 €
DIVIDENDO FINAL A REPARTIR EN JUN/2025	302.036,84 €
TOTAL	902.036,84 €

A fecha 26 de junio de 2025, se procedió con el reparto de dividendos por importe de 302.036,79 euros. Dicha cuantía compondría el ultimo montante con cargo a resultado del ejercicio 2024 con el siguiente detalle:

REPARTO DEL DIVIDENDO DISTRIBUIBLE DE 2024 CORRESPONDIENTE A ENTREGAS A CUENTA DE SEP/24 (20%) Liquidación realizada el 27/09/2024				
SOCIO	Nº ACCIONES	DIVIDENDO BRUTO	RETENCIÓN 19%	DIVIDENDO NETO
MARIA ISABEL PALMA SANCHEZ	4.872	97.440,00 €	-18.513,60 €	78.926,40 €
FATIMA GOMEZ PALMA	854	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
NIEVES GOMEZ PALMA	854	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
MARIA GOMEZ PALMA	854	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
IRENE GOMEZ PALMA	854	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
MANUEL GOMEZ PALMA	854	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
FRANCISCO GOMEZ PALMA	854	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
PROINDIVISO	4	80,00 €	-15,20 €	64,80 €
	10.000	200.000,00 €	-38.000,00 €	162.000,00 €

REPARTO DEL DIVIDENDO DISTRIBUIBLE DE 2024 CORRESPONDIENTE A ENTREGAS A CUENTA DE DIC/24 Liquidación realizada el 27/12/2024				
SOCIO	Nº ACCIONES	DIVIDENDO BRUTO	RETENCIÓN 19%	DIVIDENDO NETO
MARIA ISABEL PALMA SANCHEZ	4.872.000	97.440,00 €	-18.513,60 €	78.926,40 €
MAURICIO MESA GOMEZ (* NR)	323.279	6.465,58 €	-323,28 €	6.142,30 €
ELENA GOMEZ-PALMA MESA	258.762	5.175,24 €	-983,30 €	4.191,94 €
PAOLA MESA GOMEZ	122.333	2.446,66 €	-464,87 €	1.981,79 €
LUCA FRANCISCO MESA GOMEZ	149.626	2.992,52 €	-568,58 €	2.423,94 €
NIEVES GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
MARIA GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
IRENE GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
MANUEL GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
FRANCISCO GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
PROINDIVISO	4.000	80,00 €	-15,20 €	64,80 €
	10.000.000	200.000,00 €	-37.094,83 €	162.905,17 €

REPARTO DEL DIVIDENDO DISTRIBUIBLE DE 2024 CORRESPONDIENTE A ENTREGAS A CUENTA DE MAR/25 Liquidación realizada el 28/03/2025				
SOCIO	Nº ACCIONES	DIVIDENDO BRUTO	RETENCIÓN 19% / 5%	DIVIDENDO NETO
MARIA ISABEL PALMA SANCHEZ	4.872.000	97.440,00 €	-18.513,60 €	78.926,40 €
MAURICIO MESA GOMEZ (* NR)	323.279	6.465,58 €	-323,28 €	6.142,30 €
ELENA GOMEZ-PALMA MESA	258.762	5.175,24 €	-983,30 €	4.191,94 €
PAOLA MESA GOMEZ	122.333	2.446,66 €	-464,87 €	1.981,79 €
LUCA FRANCISCO MESA GOMEZ	149.626	2.992,52 €	-568,58 €	2.423,94 €
NIEVES GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
MARIA GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
IRENE GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
MANUEL GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
FRANCISCO GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
PROINDIVISO	4.000	80,00 €	-15,20 €	64,80 €
	10.000.000	200.000,00 €	-37.094,83 €	162.905,17 €

REPARTO DEL DIVIDENDO DISTRIBUIBLE DE 2024 CORRESPONDIENTE A PAGO FINAL JUN/25 Liquidación realizada el 27/06/2025				
SOCIO	Nº ACCIONES	DIVIDENDO BRUTO	RETENCIÓN 19% (5% en NR)	DIVIDENDO NETO
MARIA ISABEL PALMA SANCHEZ	4.872.000	147.152,33 €	-27.958,94 €	119.193,39 €
MAURICIO MESA GOMEZ (* NR)	323.279	9.764,22 €	-488,21 €	9.276,01 €
ELENA GOMEZ-PALMA MESA	258.762	7.815,56 €	-1.484,96 €	6.330,60 €
PAOLA MESA GOMEZ	122.333	3.694,91 €	-702,03 €	2.992,88 €
LUCA FRANCISCO MESA GOMEZ	149.626	4.519,26 €	-858,66 €	3.660,60 €
NIEVES GOMEZ PALMA	854.000	25.793,94 €	-4.900,85 €	20.893,09 €
MARIA GOMEZ PALMA	854.000	25.793,94 €	-4.900,85 €	20.893,09 €
IRENE GOMEZ PALMA	854.000	25.793,94 €	-4.900,85 €	20.893,09 €
MANUEL GOMEZ PALMA	854.000	25.793,94 €	-4.900,85 €	20.893,09 €
FRANCISCO GOMEZ PALMA	854.000	25.793,94 €	-4.900,85 €	20.893,09 €
PROINDIVISO	4.000	120,81 €	-22,95 €	97,86 €
	10.000.000	302.036,79 €	-56.020,00 €	246.016,79 €

Se acompaña al presente informe como Documento Anexo I, acta de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración relativo al dividendo mencionado anteriormente.

3.7. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los ingresos procedentes de la venta de servicios se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o que se derive de ella. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otros descuentos, así como los intereses incluidos en el importe nominal de los créditos, se registran como una reducción de los mismos.

3.8. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

3.9. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

A-29029410

A) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

B) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.

C) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Así mismo tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

4. Inmovilizado Intangible.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación adjunto es el siguiente:

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

(Euros)	Saldo final 31/12/2024	Altas y dotaciones	Altas por combinaciones de negocios	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	Traspasos	Saldo final 30/06/2025
Coste						
Concesiones	2.049.058,09					2.049.058,09
Patentes	37,84					37,84
Aplicaciones informáticas	33.211,73					33.211,73
Otro inmovilizado intang.	6.001.881,20					6.001.881,20
Amortización acumulada						
Concesiones	-1.024.048,67	-14.652,54				-1.038.701,21
Patentes	-37,88					-37,88
Aplicaciones informáticas	-32.758,09	-85,62				-32.843,71
Otro inmovilizado intang.	-3.519.373,60					-3.519.373,60
Valor neto contable	3.507.970,62	-14.738,16	0,00	0,00	0,00	3.493.232,46

No hay cambios significativos a cierre en fecha 30/06/2025 dentro del inmovilizado intangible.

5. Inmovilizado material.

(Euros)	Saldo final 31/12/2024	Altas y dotaciones	Altas por combinaciones de negocios	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	Traspasos	Saldo final 30/06/2025
Coste						
Terrenos y construcciones	130.010,99					130.010,99
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.520.062,40	436,36				1.520.498,76
Inmovilizado en curso y anticipos	248.364,37	100.000,00				348.364,37
Amortización acumulada						
Terrenos y construcciones	-61.587,57	-17.413,57				-79.001,14
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-1.122.383,93	-24.581,69				-1.146.965,62
Inmovilizado en curso y anticipos						
Valor neto contable	714.466,26	58.441,10	0,00	0,00	0,00	772.907,36

A) Descripción de los principales movimientos.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

Entre el periodo a 31/12/2024 y 30/06/2025 se ha procedido a dar de alta por importe de 100.436.36 euros en el inmovilizado material, de los cuales 100.000 euros son en concepto de anticipos, 436,36 euros en concepto de instalaciones técnicas.

6. Inversiones Inmobiliarias.

(Euros)	Saldo final 31/12/2024	Altas y dotaciones	Altas por combinaciones de negocios	Bajas y reversión de correcciones valorativas por deterioro	Traspasos	Saldo final 30/06/2025
Coste						
Terrenos	78.142.581,71					78.142.581,71
Construcciones	19.861.125,21					19.861.125,21
Amortización acumulada						
Terrenos	-59.318.522,05					-59.318.522,05
Construcciones	-4.675.938,69	-196.266,72				-4.872.205,41
Valor neto contable	34.009.246,18	-196.266,72	0,00	0,00	0,00	33.812.979,46

A) Descripción de los principales movimientos.

Entre el periodo a 31/12/2024 y 30/06/2025 se ha generado una amortización por importe de 196.266,72 euros en inversiones inmobiliarias, de los cuales 196.266,72 euros son en concepto de amortización de construcciones.

No existen gastos financieros capitalizados en el ejercicio.

A fecha de formulación de estos estados contables intermedios, la sociedad aún no había finalizado el proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los inmuebles que han sido aportados en el proceso de fusión. Los administradores estiman que en los próximos meses quedarán inscritas todos los inmuebles.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado. Actualmente la sociedad tiene contratada pólizas de seguros con una cobertura de continente y contenido, que no cubre la práctica totalidad el valor contable de los bienes asegurados. No obstante, lo anterior, la sociedad está trabajando en la revisión de las coberturas para cubrir todos los riesgos.

7. Inversiones en el patrimonio de empresas de grupo

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, se ha elevado a público los acuerdos sociales relativos a la escisión parcial de la sociedad, así como la constitución de una nueva entidad denominada HOLDING GOPAL 2024, S.L. Mediante esta operación de escisión, se ha procedido al traspaso en bloque de las participaciones sociales correspondientes a las sociedades filiales Local Finlandia 17, S.L., Fco. Gómez Reyes, S.L., Hotel Baviera, S.L. y Promociones Calanorte S.L.U., las cuales han sido integradas en la nueva sociedad constituida.

a) Activos financieros corrientes y no corrientes a coste / coste amortizado

(Euros)	Créditos, derivados y otros		Total	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Activos financieros a largo-coste amortizado	79.766,82	80.259,64	79.766,82	80.259,64
Activos financieros a largo a coste	2.514.901,31	2.513.168,21	2.514.901,31	2.513.168,21
Activos financieros a corto plazo-coste amortizado	1.120.013,23	1.169.975,72	1.120.013,23	1.169.975,72
Activos financieros a corto plazo coste	15.298.204,13	15.298.204,13	15.298.204,13	15.298.204,13
Total	19.012.885,49	19.061.607,70	19.012.885,49	19.061.607,70

Los vencimientos por año de los activos financieros a corto plazo presentan el siguiente detalle:

Euros	30/06/2025
Vencimientos en < 1 año	16.418.217,36
Préstamos y partidas a cobrar	16.418.217,36

b) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

No existen movimientos de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito.

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

No se han registrado variaciones en el valor razonable durante el ejercicio.

d) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

No existen correcciones valorativas por deterioro registradas en las participaciones.

6. Pasivos financieros

La clasificación de los pasivos financieros a corto plazo y a largo plazo a 30 de junio de 2025 y 31/12/2024 son los siguientes:

(euros)	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Pasivos financieros a largo-coste amortizado o coste	11.567.458,28	11.251.703,86	11.567.458,28	11.251.703,86
Total	11.567.458,28	11.251.703,86	11.567.458,28	11.251.703,86

(euros)	Derivados y otros		Total	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Pasivos financieros corrientes				
Deudas a corto plazo	628.822,01	719.547,56	628.822,01	719.547,56
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto	61.168,59	61.168,59	61.168,59	61.168,59
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	635.309,98	749.325,35	635.309,98	749.325,35
Total	1.325.300,58	1.530.041,50	1.325.300,58	1.530.041,50

Durante el ejercicio no se ha producido un impago del principal o intereses del préstamo.

Durante el ejercicio no se ha producido un incumplimiento contractual distinto del impago que otorgase al prestamista el derecho de reclamar el pago anticipado del préstamo.

(A) Deudas con entidades de crédito

La sociedad a fecha 30/06/2025 ha devuelto los préstamos relacionados con dos préstamos ICO contraídas en con la Entidad UNICAJA.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales e intereses a corto plazo de los préstamos y créditos de entidades de crédito a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

Euros	2025/2024
Vencimientos en 1 año	500.470,71
Vencimientos en 1-2 años	500.000,00
Vencimientos en 2-3 años	500.000,00
Vencimientos en 3-4 años	500.000,00
Vencimientos en > 4 años	9.460.528,19
Total deuda con entidades de crédito	11.460.998,90

(B) Arrendamientos financieros

Los vencimientos detallados de los arrendamientos financieros contratados son los que siguen a continuación:

	Vencimientos Contratos Leasing					TOTAL
	2025	2026	2027	2028	2029	
Leasing A/A Edificio Almanzor	12.385,34	13.116,55	13.890,95	10.953,49		50.346,33
Leasing Cerraduras	3.436,46	3.639,36	3.854,23	3.039,07		13.969,12
Leasing Ascensor Hotel Baviera	10.345,46	10.806,70	11.288,26			32.440,42
Leasing Unicaja Opel Vívoro	3.150,00	3.200,00	3.250,00			9.600,00

7. Existencias

El detalle del epígrafe de existencias es como sigue:

Existencias	30/06/2025	31/12/2024	Variación
330001001 OBRAS EN CURSO ARTOLA ALTA	23.854,62	23.854,62	0,00
330009001 OBRA EN CURSO_AMPLIACIÓN HO	16.500,00	8.000,00	8.500,00
330021000 OBRAS EN CURSO ARROYO DE LA	6.000,00	6.000,00	0,00
330023000 OBRAS EN CURSO PUERTO DEPOR	27.445,24	27.445,24	0,00
330026000 OBRAS EN CURSO SOLAR ESTEPO	24.680,60	0,00	24.680,60

8. Fondos propios

8.1 Capital

A 30 de junio de 2025, el capital social se compone de 10.000.000,00 participaciones sociales iguales acumulables e indivisibles de 0,50 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1 al 10.000.000,00, ambos inclusive.

Todas las participaciones tienen los mismos derechos y obligaciones y se encuentran totalmente suscritas.

El detalle de los principales accionistas de la Sociedad a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

TITULAR	Nº DE LA PARTICIPACIÓN		TOTAL		
MAURICIO MESA GOMEZ	1	a	307.380	307.380	Nuda propiedad
ELENA GOMEZ-PALMA MESA	307.381	a	553.416	246.036	Nuda propiedad
PAOLA MESA GOMEZ	553.417	a	669.733	116.317	Nuda propiedad
LUCA FRANCISCO MESA GOMEZ	669.734	a	812.000	142.267	Nuda propiedad
MAURICIO MESA GOMEZ	812.001	a	1.135.279	323.279	Pleno dominio
ELENA GOMEZ-PALMA MESA	1.135.280	a	1.394.041	258.762	Pleno dominio
PAOLA MESA GOMEZ	1.394.042	a	1.516.374	122.333	Pleno dominio
LUCA FRANCISCO MESA GOMEZ	1.516.375	a	1.666.000	149.626	Pleno dominio
NIEVES GOMEZ PALMA	1.666.001	a	2.478.000	812.000	Nuda propiedad
NIEVES GOMEZ PALMA	2.478.001	a	3.332.000	854.000	Pleno dominio
IRENE GOMEZ PALMA	3.332.001	a	4.144.000	812.000	Nuda propiedad
IRENE GOMEZ PALMA	4.144.001	a	4.998.000	854.000	Pleno dominio
MANUEL GOMEZ PALMA	4.998.001	a	5.810.000	812.000	Nuda propiedad
MANUEL GOMEZ PALMA	5.810.001	a	6.664.000	854.000	Pleno dominio
MARIA GOMEZ PALMA	6.664.001	a	7.476.000	812.000	Nuda propiedad
MARIA GOMEZ PALMA	7.476.001	a	8.330.000	854.000	Pleno dominio
FRANCISCO GOMEZ PALMA	8.330.001	a	9.142.000	812.000	Nuda propiedad
FRANCISCO GOMEZ PALMA	9.142.001	a	9.996.000	854.000	Pleno dominio
PROINDIVISO (1/6 x 5 + 1/18 x 3)	9.996.001	a	10.000.000	4.000	Pleno dominio

Los socios de la sociedad a 30 de junio de 2025 es el siguiente:

SOCIO	TOTAL ACCIONES	PLENO DOMINIO %	NUDA PROPIEDAD %	USUFRUTO %	TOTAL %
MAURICIO MESA GOMEZ	630.659	3,23279%	3,07380%		6,30659%
ELENA GOMEZ-PALMA MESA	504.798	2,58762%	2,46036%		5,04798%
PAOLA MESA GOMEZ	238.650	1,22333%	1,16317%		2,38650%
LUCA FRANCISCO MESA GOMEZ	291.893	1,49626%	1,42267%		2,91893%
NIEVES GOMEZ PALMA	1.666.000	8,54000%	8,12000%		16,66000%
IRENE GOMEZ PALMA	1.666.000	8,54000%	8,12000%		16,66000%
MARIA GOMEZ PALMA	1.666.000	8,54000%	8,12000%		16,66000%
MANUEL GOMEZ PALMA	1.666.000	8,54000%	8,12000%		16,66000%
FRANCISCO GOMEZ PALMA	1.666.000	8,54000%	8,12000%		16,66000%
PROINDIVISO (1/6 x 5 + 1/18 x 3)	4.000	0,04000%			0,04000%
MARIA ISABEL PALMA SANCHEZ				48,72000%	
TOTAL	10.000.000	51,28000%	48,72000%		100,00%

Ha habido un cambio en el accionariado en el periodo 2024 debido al fallecimiento de Doña María Fátima Gómez Palma. Sus herederos, que ahora forman parte del accionariado de la sociedad son Don Mauricio Mesa Gómez, Doña Elena Gómez Palma Mesa, Doña Paola Mesa Gómez y Don Luca Francisco Mesa Gómez.

A fecha de 30 de junio de 2025, Don Mauricio Mesa Gómez y Doña Elena Gómez Palma Mesa Ostentan una participación superior al 5%.

8.2 Reservas

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	30/06/2025	31/12/2024	Variación
Reserva Legal	12.020,24	12.020,24	0%
Reservas voluntarias	39.058.193,32	39.103.194,86	0,12%
Diferencias por ajustes de capital	-98,79	-98,79	0%

A lo largo del ejercicio, las reservas han permanecido prácticamente invariables, sin que se hayan detectado movimientos de relevancia.

Reserva Legal

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el Artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser respuesta con beneficios futuros.

Reservas voluntarias

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

Los resultados de ejercicios anteriores son de libre disposición.

9. Situación fiscal

La sociedad está acogida al régimen fiscal especial de entidades SOCIMI, de conformidad a los artículos 8 y ss. de la Ley 11/2009, 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en mercado Inmobiliario.

Impuestos sobre beneficios

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

(Euros)	30/06/2025
Retenciones y pagos a cuenta	157.760,43
IS	3.884,54
Total saldos deudores	161.644,97
IVA	113.464,99
IRPF/IRNR	65.435,65
Seguridad Social	14.574,27
Total saldos acreedores	193.474,91

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. En opinión del Representante Legal de la Sociedad, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

La sociedad tiene obligación de presentar anualmente la declaración del Impuesto sobre Sociedades.

Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2024:

Ejercicio 2024			
R.C.		1.568.659,56	
R.C por actividad	815.248,58	86.788,26	666.622,72
Gasto por IS	0,00	0,00	0,00
AJUSTES	3.627,14	0,00	0,00
Gastos no deducibles	3.507,14		
Donativos			
Sanción	120,00		
BASE IMPONIBLE PREVIA	818.875,72	86.788,26	666.622,72
Compensación BINS			-67.957,98
BASE IMPONIBLE TRAS COMPENSACIÓN BINS	818.875,72	86.788,26	598.664,74
Reversión reserva nivelación 2019			243.362,24
BASE IMPONIBLE TRAS R.NIVELACIÓN	818.875,72	86.788,26	842.026,98
Tipo aplicable	0%	0%	25%
CUOTA ÍNTEGRA			210.506,75
CUOTA LÍQUIDA	0,00	0,00	210.506,75
pagos fraccionados			148.693,95
Retenciones por capital mobiliario			209,59
CUOTA A INGRESAR	0,00	0,00	61.603,21

A 30 de junio de 2025, la sociedad no ha efectuado provisión ni estimación del gasto por impuesto sobre beneficios correspondiente al ejercicio, permaneciendo pendiente su cálculo y registro.

No se han registrado gastos financieros netos deducibles en el presente ejercicio con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio.

No se ha acogido a la Ley 16/2012 de 27 de diciembre en cuanto a la actualización de balances sobre la “reserva de revalorización”.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal SOCIMI desde el ejercicio 2022. Conforme a lo establecido en el mismo, como norma general el tipo fiscal aplicable a la base imponible es 0% para los beneficios distribuidos y el 15% para los beneficios no distribuidos y el 25% para los beneficios de las transmisiones de inmuebles que sean vendidos antes de finalizar el plazo de 3 años desde que los mismos se encuentren acogido al régimen fiscal SOCIMI.

Conforme a la propuesta de distribución de resultados, la sociedad distribuyó durante el ejercicio 2024 el importe máximo obligatorio del 100% del resultado conforme a la normativa de SOCIMIs, es por ello, que conforme al artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIS no estará sujeto al Gravamen especial sobre beneficios no distribuidos (Modelo 237), resultado por este concepto una cuota Tributaria de 0,00 euros.

No ha habido distribución de resultados dado que el ejercicio 2025 aún no ha finalizado.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012 y la Ley 11/2022

Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.

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

Reservas Alfíl Patrimonial SOCIMI				
Euros	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2024	738.630,57	-	163.406,27	518.796,54
TOTAL	738.630,57	-	163.406,27	518.796,54

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

Dividendos distribuidos a cargo de Beneficios				
Euros	Sujetas tipo gravamen 0%	Sujetas tipo gravamen 19%	Sujetas tipo gravamen 15%	Sujetas tipo gravamen general
Ejercicio 2024	738.728,53	-	-	-

D) En caso de distribución de dividendos con cargos a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 15 por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

No se han distribuido dividendos con cargos a reservas.

E) Fecha de acuerdo de distribución a que se refiere las letras C) y D) anteriores.

Durante el periodo 2024, Hubo distribución de dividendos con cargo a resultado del ejercicio 2023 por importe de 738.728,53 euros.

La distribución de los dividendos a cargo de los beneficios por el periodo 2024 asciende a un total de 902.036,84 euros que han sido repartidos en diferentes tramos cuantitativos a lo largo de los meses de septiembre 2024 , diciembre 2024, marzo 2025 y junio 2025

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

10. Ingresos y gastos

10.1 Importe Neto de Cifra de Negocios

A cierre del primer semestre de 2025 se han registrado ingresos objeto de distribución del importe neto de la cifra de negocios ascendente a 1.392.617,47 euros, por los arrendamientos de los inmuebles que forman parte del activo de la sociedad.

10.2 Otros ingresos

A cierre del primer semestre de 2025 se han registrado ingresos extraordinarios de las partidas contables "778" por un total de 16.956,97 derivados de ingresos ajenos al de la actividad principal de arrendamiento inmobiliario.

10.3 Gastos de personal

- Sueldos y salarios: 68.801,50 euros.
- Indemnizaciones: 160.006,41 euros.
- Seguridad Social a cargo de la empresa: 21.364,94 euros.
- Otros gastos sociales: 259,73 euros.

10.4 Otros gastos de explotación

El detalle de "Otros gastos de explotación" del primer semestre de 2025 y primer semestre 2024 es como sigue:

	2025	2024
Servicios de profesionales independientes	200.801,96	212.829,18
Arrendamientos	1.704,00	2.179,00
Reparaciones	12.736,36	19.608,48
Primas de seguros	10.563,40	9.787,29
Gastos Bancarios	18.716,29	13.410,98
Suministros	26.563,67	29.169,33
Otros gastos	9.272,99	9.300,42
Comunicaciones	9503,56	
Tributos	57.283,53	58.369,55
Pérdidas por deterioro de créditos comerciales		
Reversión deterioro por créditos comerciales		
TOTAL	347.145,76	354.654,23

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

11. Operaciones con partes vinculadas

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

La información sobre operaciones con partes vinculadas generadas hasta la fecha de escisión parcial se recoge en los siguientes cuadros:

Alfil Patrimonial Socimi S.A.		
Operaciones con partes vinculadas	30/06/2025	2024
Prestaciones de servicios	0,00	0,00

Alfil Patrimonial Socimi S.A.		
Operaciones con partes vinculadas en el ejercicio	Partes vinculadas	
	30/06/2025	2024
A) ACTIVO NO CORRIENTE	2.451.656,22	2.449.923,12
1. Inversiones financieras a largo plazo	2.451.656,22	2.449.923,12
B) ACTIVO CORRIENTE	15.298.204,13	15.298.204,13
1. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		
2. Inversiones financieras a corto plazo		
a. Instrumentos de patrimonio		
b. Otros créditos, de los cuales:		
c. _Correcciones valorativas por otros deudores de dudoso cobro		
d. Valores representativos de deuda		
e. Derivados		
f. Otros activos financieros	15.298.204,13	15.298.204,13
C) PASIVO NO CORRIENTE	-19.635,54	-19.635,54
1. Deudas a largo plazo	-19.635,54	-19.635,54
2. Deudas con características especiales a largo plazo		
D) PASIVO CORRIENTE		0,00
1. Deudas a corto plazo		0,00
e. Otros pasivos financieros		
2. Deudas con características especiales a largo plazo		
3. Acreedores comerciales y otras deudas a pagar		
a. Proveedores a largo plazo		
b. Proveedores a corto plazo		
c. Acreedores varios		
d. Personal		
e. Anticipos a clientes		

La sociedad Hotel Baviera S.L. a efectos mercantiles se encuentra plenamente escindida a fecha 1 de enero de 2024 y no se ha tenido en cuenta de cara a los cálculos por los saldos con operaciones vinculadas del ejercicio.

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

12. Otra información

12.1 Información sobre empleados

La distribución por categorías de lo empleados de la sociedad es la siguiente:

	30/06/2025	2024
Categoría profesional		
Alta Dirección	2	2
Empleados	3	4
TOTAL	5	6

La correspondencia entre géneros y categorías del número medio de empleados es el siguiente:

	2025 / 1S		2024	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Alta Dirección	0	2		2
Empleados	3	0	3	1
TOTAL	3	2	3	3

12.2 Periodo medio de pago a proveedores

Conforme a los requisitos señalados por la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016 se señala a continuación los detalles de las operaciones comerciales en estrecha relación con el periodo medio de pago.

	30/06/2025	2024
Periodo medio de pago a proveedores	223	12
Ratio de Operaciones Pagadas	96%	98%
Ratio de Operaciones pendientes de pago	4%	2%
	Euros	Euros
Total, pagos realizados	544.499,86 €	781.352,03 €
Total, pagos pendientes	23.980,77 €	19.878,83 €
Porcentaje del volumen de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%
Porcentaje del número de facturas pagadas dentro del plazo legal sobre el volumen total de facturas pagadas (%)	100%	100%

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

El periodo medio de pago obtenido es a consecuencia de partidas relacionadas con administraciones públicas de periodos anteriores.

Conforme a la resolución del ICAC, para el calculo del periodo medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales y periodos anteriores, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o presentación de servicios devengadas en cada ejercicio.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en la resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas “proveedores a corto plazo, empresas vinculadas”, “Proveedores, empresas asociadas y acreedores varios del pasivo corriente del balance de situación. Todo ello de manera independiente con cualquier financiación por cobro anticipado de la empresa proveedora.

13. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 10 de septiembre de 2025 se ha constituido una sociedad con NIF definitivo A22954796 Y denominada TU PRIMER HOGAR XXI S.A. cuyo capital social se ha fijado en 10 millones y de los cuales ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A. ostenta el 20% de las acciones de la sociedad. La actividad de la sociedad comprenderá el arrendamiento y promoción inmobiliaria.

En relación con el reparto de dividendos con cargo a los resultados del periodo 2025 se dividirá en el siguiente rango temporal:

RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	Rtdo Explotación Esperado Act. Ordinarias	Rtdo Venta Activos	DIVIDENDO DISTRIBUIDO	DIVIDENDO A RESERVAS
% REPARTO	100%	0%		
880.000,00 €	800.000,00 €	0,00 €	800.000,00 €	80.000,00 €

	DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS
DIVIDENDO A REPARTIR A CUENTA EN SEP/2025	200.000,00 €
DIVIDENDO A REPARTIR A CUENTA EN DIC/2025	200.000,00 €
DIVIDENDO A REPARTIR A CUENTA EN MAR/2026	200.000,00 €
DIVIDENDO FINAL A REPARTIR EN JUN/2026	200.000,00 €
TOTAL	800.000,00 €

A fecha de realización de la memoria, se ha repartido dividendos por importe de 200.000€ con el siguiente detalle:

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A.

A-29029410

REPARTO DEL DIVIDENDO DISTRIBUIBLE DE 2025 CORRESPONDIENTE A ENTREGAS A CUENTA DE SEP/25 (20%) Liquidación realizada el 26/09/2025				
SOCIO	Nº ACCIONES	DIVIDENDO BRUTO	RETENCIÓN 19% / 5%	DIVIDENDO NETO
MARIA ISABEL PALMA SANCHEZ	4.872.000	97.440,00 €	-18.513,60 €	78.926,40 €
MAURICIO MESA GOMEZ (* NR)	323.279	6.465,58 €	-323,28 €	6.142,30 €
ELENA GOMEZ-PALMA MESA	258.762	5.175,24 €	-983,30 €	4.191,94 €
PAOLA MESA GOMEZ	122.333	2.446,66 €	-464,87 €	1.981,79 €
LUCA FRANCISCO MESA GOMEZ	149.626	2.992,52 €	-568,58 €	2.423,94 €
NIEVES GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
MARIA GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
IRENE GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
MANUEL GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
FRANCISCO GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
PROINDIVISO	4.000	80,00 €	-15,20 €	64,80 €
	10.000.000	200.000,00 €	-37.094,83 €	162.905,17 €

Por último, en referencia con el proceso judicial en la cual estaba inmerso ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A. desde el 8 de marzo de 2023, en relación con la posibilidad de ejercitar el derecho de separación por parte de dos accionistas de la sociedad se ha notificado a fecha 9 de octubre de 2025 por el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Málaga la desestimación íntegra de la demanda dando lugar en consecuencia a la no aceptación de las peticiones de los accionistas y a la absolución de la sociedad ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A. Cabe destacar que la sentencia no es firme por lo que cabrá interponer recurso de apelación frente a ella.

Consejero delegado / Administrador

Francisco Gómez Palma

Consejero delegado / Administradora

M.^a Nieves Gómez Palma

Consejero delegado / Administradora

María Gómez Palma

ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN INDIVIDUAL

Ejercicio anual cerrado el 30 de junio de 2025

En atención a lo dispuesto en el Art. 41 del Código de Comercio, y, por consiguiente, en cumplimiento de lo dispuesto en los Art. 253 y 262 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y al objeto de complementar la información económica-financiera expuesta en la Memoria de Estados financieros Intermedios individuales, a continuación, se exponen aquellos acontecimientos más relevantes que se han producido en este período y en el transcurrido desde el cierre del ejercicio hasta la fecha.

1. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS Y SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

1.1 Entorno económico

En 2025, el mercado del alquiler de viviendas en España un ligero decrecimiento en comparativa al periodo 2024. El precio medio de los arrendamientos se encuentra en un 9,93% anual, alcanzando un coste de 13,39 euros por metro cuadrado al mes. Este mínimo decrecimiento se debe principalmente al alto precio alcanzado, especialmente en las grandes ciudades y zonas turísticas.

En relación con las rentas de viviendas en Andalucía, se encuentra en la misma proporción que la vivienda en la península. con un aumento de 9,93 % de manera anual.

El detalle por provincias en el periodo 2025 en relación con el arrendamiento de vivienda es el siguiente:

- Málaga: El precio del alquiler aumentó un 10%, situándose en 15,5 euros por metro cuadrado. Málaga es una de las provincias con los precios más altos debido a su atractivo turístico.
- Granada: Las rentas subieron un 9,8%, alcanzando 12,1 euros por metro cuadrado.
- Sevilla: El incremento fue del 9,2%, con un precio de 12,03 euros por metro cuadrado.
- Huelva: Las rentas aumentaron un 8,1%, situándose en 8,7 euros por metro cuadrado.
- Almería: El precio del alquiler subió un 8,1%, alcanzando 8,8 euros por metro cuadrado.
- Córdoba: Las rentas aumentaron un 7,9%, situándose en 8,6 euros por metro cuadrado.
- Cádiz: El incremento fue del 6,1%, con un precio de 8,6 euros por metro cuadrado.
- Jaén: Las rentas subieron un 2,9%, siendo la provincia más económica con 7,6 euros por metro cuadrado.

No ha habido una variación especialmente significativa con el periodo 2024.

Las zonas turísticas como Málaga y Granada han experimentado los mayores incrementos en las rentas debido a la alta demanda de alquileres por parte de turistas y residentes extranjeros.

Esto sitúa al sector en línea con la media de creación de empresas (+9,6%), lo que supone un importante cambio de tendencia respecto al comportamiento observado a lo largo del año pasado, que acabó con una contracción del 2,47% en la creación de nuevas empresas. Comparando febrero de este año con febrero del año anterior se observa un incremento del 9,2%, inferior al promedio del bimestre, destacando el aumento de empresas de los sectores de energía, hoteles y restaurantes y construcción e inmobiliario.

En términos de arrendamiento, el número de nuevos contratos de alquiler firmados en el primer semestre 2025 aumentó un 6% respecto al periodo anterior, alcanzando un total de 662.500 contratos

Este crecimiento se ha visto impulsado por la demanda de jóvenes profesionales y familias que buscan flexibilidad y no desean comprometerse con una hipoteca.

Además, la inversión en propiedades para alquiler por parte de extranjeros también ha contribuido al aumento de la oferta, aunque no ha sido suficiente para satisfacer la demanda creciente

El mercado de arrendamiento de inmuebles en España en 2025 no ha mostrado un crecimiento significativo en los precios. Las políticas de contención de precios y la regulación de los contratos de alquiler ha sido la razón para moderar estos incrementos. Las previsiones para el segundo semestre 2025 y 2026 indican una moderación en el crecimiento económico y de la inflación, lo que podría influir en la evolución futura del mercado de alquiler.

El Índice del Registro de Actividad Inmobiliaria (REARI) experimentó un avance semestral del 7,2% en la variante interanual, impulsado por un crecimiento trimestral del 2,5% y un repunte del índice suavizado del 3%, situándose en 147 puntos, niveles próximos a máximos históricos. Asimismo, los permisos de construcción definitivos expedidos en 2025 alcanzaron los 136.000, lo que supone un aumento del 6,2% respecto a 2024.

1.2 Situación de la Sociedad

La actividad de Alfil Patrimonial Socimi S.A. se centra en la adquisición y desarrollo de activos inmobiliarios para arrendamiento a largo plazo, con el objetivo principal de maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones en cartera. Ofrece a los inversores la oportunidad de participar en el mercado inmobiliario español, específicamente en el arrendamiento de diversos tipos de activos, con la intención de generar rentabilidades atractivas con el menor riesgo posible.

Si bien los datos anteriores, referidos al sector en España, indican una ligera lentitud en el crecimiento sector inmobiliario, esta tendencia no afecta a la actividad de la Sociedad por dos motivos fundamentalmente. El primero de los motivos es el fin del producto inmobiliario; en nuestro caso nuestros activos inmobiliarios no son para la venta sino para el alquiler. El segundo de los motivos es porque casi la totalidad de nuestra actividad se desarrolla en zonas donde la demanda es elevada y esto hace indicar que los precios mantendrán su evolución actual e incluso puede que sea superior.

La cartera inmobiliaria de Alfil Patrimonial Socimi S.A., con 23 activos que comprenden un total de 35 unidades, está valorada a 30 de junio de 2025 en un importe total de 65.714.673,88 €,

La cartera se encuentra ubicada en las provincias de Almería, Córdoba y Málaga. De los 23 activos, 3 están en la provincia de Almería, 1 en Córdoba y los restantes 19 activos se encuentran en la provincia de Málaga.

La evolución de la situación económica de Alfil Patrimonial Socimi S.A. se pone de manifiesto con los siguientes datos (en euros):

	Primer semestre Periodo 2025
Cifra de negocios	1.392.617,47
Resultado de Explotación	556.718,66
Resultado del Ejercicio	343.843,68

	Primer semestre Periodo 2025
Activo No Corriente	40.646.299,24
Activo Corriente	16.763.510,55
Pasivo No Corriente	11.641.190,26
Pasivo Corriente	1.524.845,19
Patrimonio Neto	44.243.774,34

No ha habido hechos significativos en el primer semestre del periodo 2025.

Hay un notable decrecimiento con respecto al semestre del ejercicio anterior. Dicho comportamiento se debe a varios componentes. Entre ellos el aumento de los gastos de personal y de manera más significativa por el resultado de enajenaciones del inmovilizado. Ha habido una mejoría en el importe Neto de Cifra de negocios. En las demás partidas se ha mantenido en línea con el ejercicio anterior.

Ha habido un decrecimiento significativo de los gastos financieros debido a la finalización de contratos de préstamo ya devueltos en su totalidad.

Los Administradores de la Sociedad consideran que están gestionando adecuadamente los riesgos de negocio. Para mitigarlos, la gestión de la Tesorería de Alfil Patrimonial Socimi está centralizada con el objetivo de obtener la máxima eficiencia de los recursos financieros de los que dispone y el mantenimiento del circulante en los niveles adecuados con el fin de garantizar el cumplimiento de sus compromisos de pago y un nivel lo más reducido posible de deuda.

Durante el ejercicio 2025 se han dotado pérdidas por créditos comerciales incobrables por valor de 7.132,45€. No se espera que, con posterioridad a la fecha de presentación de los Estados financieros Intermedios pudieran producirse situaciones de riesgo por insolvencia de clientes que obligaran, de acuerdo con el principio de prudencia, a la dotación de partidas de deterioro de valor de créditos significativas por operaciones comerciales. En cualquier caso, se estima que cualquier posible insolvencia sería sensiblemente inferior a las producidas en ejercicios anteriores.

La Dirección de la Sociedad ha estado en los últimos años trabajando en las medidas oportunas para minimizar los riesgos de créditos comerciales exigiendo mejores garantías de cobro, y revisando las condiciones y plazos de pago para algunos clientes, con objeto de reducir así el riesgo de impagos.

Además, dichos clientes en comparación con la cifra de negocio de la Sociedad hacen que el impacto en la situación económica financiera se estime que sea mínimo.

2. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

La economía española en el primer semestre 2025 creció prácticamente de manera idéntica, en términos de PIB interanuales, un 3% frente al 3,2% del ejercicio anterior. Las previsiones de la Comisión Europea para 2025 y 2026 indican que la economía seguirá creciendo a menor ritmo, un 2,8% y 1,9% respectivamente. Para el ejercicio 2025, se espera que el crecimiento de la inversión se vea respaldado por la aplicación más amplia del Plan de Recuperación y Resiliencia, así como por la sana situación financiera de las sociedades no financieras y la flexibilización esperada de las condiciones de financiación. Respecto a la inflación, la tasa en 2024 se situó en 2,9% frente al 3,1% del ejercicio 2023. Las previsiones de inflación para 2025 y 2026 son del 2,3% y 2,1% respectivamente. El sector de la construcción en España, según datos del informe de diciembre de 2024 de Euroconstruct, creció un 5% respecto de 2023. Las previsiones de crecimiento para el sector en 2025 y 2026 se sitúan en el 3,5% y 2,7% respectivamente.

Se prevé que durante el periodo 2025 la cifra de negocio de los activos ya existentes se incremente en un 3%. A partir del ejercicio 2026 se prevé un notable incremento en la facturación por la puesta en marcha de un edificio en el centro histórico de Málaga, que contará con 42 apartamentos en alquiler en régimen de alquiler y del que se está a la espera de la licencia de obras. Así mismo la compañía está desarrollando dos nuevas líneas de negocio que espera tener operativas también a partir de 2026.

3. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

La sociedad, durante el primer semestre del ejercicio 2025, no ha incurrido en gastos de investigación y desarrollo.

4. ADOQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS

La sociedad no posee ni ha poseído acciones propias durante el primer semestre del ejercicio 2025.

5. USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La sociedad no utiliza instrumentos financieros con efecto relevante para la valoración de sus activos, pasivos, situación financiera y resultados, adicionalmente a los detallados en la memoria.

6. PERIÓDO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores ha sido superior a 60 días en el 96% del volumen de facturas pagadas a proveedores y acreedores comerciales. La sociedad es consciente y aplicará las medidas oportunas para reducir el periodo medio de pago, buscando cumplir por lo tanto con el plazo máximo legal de pago aplicable a Alfíl Patrimonial Socimi en el ejercicio 2024 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio. Alfíl Patrimonial Socimi S.A. siempre está tomando las medidas oportunas para reducir el periodo medio de pago a proveedores y adaptarlo a los límites permitidos en la ley mencionada anteriormente.

En los estados financieros de la sociedad existen partidas relacionadas con administración públicas de periodos anteriores que generan un resentimiento en el periodo medio de pago de la sociedad.

7. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la Memoria de las cuentas anuales consolidada respecto a la información de cuestiones medioambientales.

Alfíl Patrimonial Socimi S.A., con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adverses sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por los administradores de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. La Alta Dirección identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en

estrecha colaboración con las unidades operativas de la sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que esta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar a la sociedad (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.).
- Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general Alfil Patrimonial Socimi S.A. mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

La Sociedad tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Sociedad mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por 117.484,30 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez y solvencia

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La aparición de la crisis sanitaria y el impacto sobre la economía originado por la necesidad del confinamiento ocurrido ha supuesto un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la sociedad.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la memoria, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en 2025. Tras el periodo transitorio para el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen, el cual finalizó el día 30 de septiembre de 2024, la Sociedad no ha conseguido alcanzar los ratios de inversión y rentas establecidos en la Ley de SOCIMI.

Este incumplimiento, de persistir, imposibilitaría en el ejercicio 2025 la aplicación del Régimen Especial SOCIMI. No obstante, lo acontecido en 2024 se debe a la venta de determinados activos con la finalidad precisamente de permitir que la Sociedad cumplan con dichos ratios de inversión y rentas en este periodo de 2025, por lo que este riesgo estaría mitigado.

Por otro lado, ya efectos de considerar también el efecto financiero del régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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.

8. ACONTENCIMIENTOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE

Con fecha 10 de septiembre de 2025 se ha constituido una sociedad con NIF definitivo A22954796 y denominada TU PRIMER HOGAR XXI S.A. cuyo capital social se ha fijado en 10 millones y de los cuales ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A. ostenta el 20% de las acciones de la sociedad. La actividad de la sociedad comprenderá el arrendamiento y promoción inmobiliaria.

En relación con el reparto de dividendos con cargo a los resultados del periodo 2025 se dividirá en el siguiente rango temporal:

RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	Rtdo Explotación Esperado Act. Ordinarias	Rtdo Venta Activos	DIVIDENDO DISTRIBUIDO	DIVIDENDO A RESERVAS
% REPARTO	100%	0%		
880.000,00 €	800.000,00 €	0,00 €	800.000,00 €	80.000,00 €

	DIVIDENDOS DISTRIBUIDOS
DIVIDENDO A REPARTIR A CUENTA EN SEP/2025	200.000,00 €
DIVIDENDO A REPARTIR A CUENTA EN DIC/2025	200.000,00 €
DIVIDENDO A REPARTIR A CUENTA EN MAR/2026	200.000,00 €
DIVIDENDO FINAL A REPARTIR EN JUN/2026	200.000,00 €
TOTAL	800.000,00 €

A fecha de realización del informe de gestión, se ha repartido dividendos por importe de 200.000€ con el siguiente detalle:

REPARTO DEL DIVIDENDO DISTRIBUIBLE DE 2025 CORRESPONDIENTE A ENTREGAS A CUENTA DE SEP/25 (20%) Liquidación realizada el 26/09/2025				
SOCIO	Nº ACCIONES	DIVIDENDO BRUTO	RETENCIÓN 19% / 5%	DIVIDENDO NETO
MARIA ISABEL PALMA SANCHEZ	4.872.000	97.440,00 €	-18.513,60 €	78.926,40 €
MAURICIO MESA GOMEZ (* NR)	323.279	6.465,58 €	-323,28 €	6.142,30 €
ELENA GOMEZ-PALMA MESA	258.762	5.175,24 €	-983,30 €	4.191,94 €
PAOLA MESA GOMEZ	122.333	2.446,66 €	-464,87 €	1.981,79 €
LUCA FRANCISCO MESA GOMEZ	149.626	2.992,52 €	-568,58 €	2.423,94 €
NIEVES GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
MARIA GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
IRENE GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
MANUEL GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
FRANCISCO GOMEZ PALMA	854.000	17.080,00 €	-3.245,20 €	13.834,80 €
PROINDIVISO	4.000	80,00 €	-15,20 €	64,80 €
	10.000.000	200.000,00 €	-37.094,83 €	162.905,17 €

Por último, en referencia con el proceso judicial en la cual estaba inmerso ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A. desde el 8 de marzo de 2023, en relación con la posibilidad de ejercitar el derecho de separación por parte de dos accionistas de la sociedad se ha notificado a fecha 9 de octubre de 2025 por el Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Málaga la desestimación íntegra de la demanda dando lugar en consecuencia a la no aceptación de las peticiones de los accionistas y a la absolución de la sociedad ALFIL PATRIMONIAL SOCIMI S.A. Cabe destacar que la sentencia no es firme por lo que cabrá interponer recurso de apelación frente a ella.

Miembros del consejo de administración:

Consejero delegado / Administrador

Francisco Gómez Palma

Consejero delegado / Administradora

M.^a Nieves Gómez Palma

Consejero delegado / Administradora

María Gómez Palma