Madrid, 29 de octubre de 2019

Almagro Capital SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (el "**MAB**") sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") incorporadas a negociación en el MAB, pone en conocimiento la siguiente información:

HECHO RELEVANTE

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad del ejercicio terminado el 30 de junio de 2019.

- Memoria de los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad del ejercicio terminado el 30 de junio de 2019.

- Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

Almagro Capital SOCIMI, S.A.
Don Juan Romaní Sancho
Secretario no consejero

Almagro Capital SOCIMI, S.A.

Informe de Revisión Limitada de
Estados financieros Intermedios
al 30 de junio de 2019

Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

A los accionistas de Almagro Capital SOCIMI, S.A.

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Almagro Capital SOCIMI, S.A. que comprenden el balance al 30 de junio de 2019, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.a) de la memoria adjunta y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Almagro Capital SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2019, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil."

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

28 de octubre de 2019

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/15806

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Ma
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

ALMAGRO Capital

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2019 (expresado en euros)

	Nota	30-jun-19 (*)	31-dic-18
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**14.145.020,98**	**8.031.054,33**
Inversiones inmobiliarias		**14.106.956,01**	**8.009.966,52**
Terrenos y bienes naturales	5	11.328.136,56	6.381.560,00
Construcciones	5	2.616.819,45	1.424.406,52
Construcciones en curso		162.000,00	204.000,00
Inversiones financieras a largo plazo		**38.064,97**	**21.087,81**
Otros activos financieros	5	38.064,97	21.087,81
B) ACTIVO CORRIENTE		**2.537.390,39**	**5.182.271,82**
Existencias		**24.953,58**	**500,00**
Existencias		24.927,24	500,00
Deudas Comerciales		26,34	-
Inversiones financieras a corto plazo		**350.024,36**	**350.000,00**
Otros activos financieros	6	350.024,36	350.000,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**2.162.412,45**	**4.831.771,82**
Tesorería	6	2.162.412,45	4.831.771,82
TOTAL ACTIVO		**16.682.411,37**	**13.213.326,15**

(*) Periodo no auditado.
La memoria (notas 1 a 19) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019.

ALMAGRO Capital

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
BALANCE INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2019 (expresado en euros)

	Nota	30-jun-19 (*)	31-dic-18
A) PATRIMONIO NETO		**8.404.690,29**	**8.592.237,28**
Capital social	8	9.352.654,00	9.352.654,00
Prima de Emisión	8	1.000,44	1.000,44
Resultados negativos ejercicios anterior		(461.282,16)	(56.446,03)
Acciones o Participaciones Propias	8	(290.462,73)	(300.135,00)
Resultado del ejercicio		(197.219,26)	(404.836,13)
B) PASIVO NO CORRIENTE		**5.826.285,66**	**3.883.514,91**
Deudas a largo plazo		**5.490.122,12**	**3.553.398,41**
Deuda con entidades de crédito LP	7,9	4.084.506,96	2.577.013,85
Acreedores por arrendamiento financiero	7,9	1.405.615,16	976.384,56
Deudas a largo plazo		**336.163,54**	**330.116,50**
Periodificaciones a largo plazo	9	336.163,54	330.116,50
C) PASIVO CORRIENTE		**2.451.435,42**	**737.573,96**
Deudas a Corto plazo		**2.412.041,68**	**598.121,11**
Deuda con entidades de crédito CP	7,9	523.767,28	298.677,08
Acreedores por arrendamiento financiero	7,9	388.274,40	299.444,03
Deudas con empresas del grupo	9	1.500.000,00	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**39.393,74**	**139.452,85**
Proveedores		200,00	200,00
Otros Acreedores		31.654,44	56.829,24
Deudas con empresas del grupo		-	78.928,53
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	11	7.539,30	3.495,08
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**16.682.411,37**	**13.213.326,15**

(*) Periodo no auditado.
La memoria (notas 1 a 19) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019.

ALMAGRO Capital

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 6 MESES COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2019 Y EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresada en Euros)

	Nota	30-jun-19 (*)	30-jun-18 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	**12**	**166.740,49**	**41.538,64**
Ventas	12	166.740,49	41.538,64
Otros gastos de explotación	**12**	**(335.697,53)**	**(112.296,12)**
Servicios exteriores	12	(235.850,27)	(81.281,90)
Tributos	12	(82.233,22)	(22.642,44)
Amortización del inmovilizado	5	(17.614,04)	(8.371,78)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(168.957,04)**	**(70.757,48)**
Ingresos financieros		0,37	1,16
Gastos financieros		(28.262,59)	(495,03)
RESULTADO FINANCIERO		**(28.262,22)**	**(493,87)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(197.219,26)**	**(71.251,35)**
Impuesto sobre el beneficio		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(197.219,26)**	**(71.251,35)**

(*) Periodo no auditado.
La memoria (notas 1 a 19) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresado en Euros)

	Nota	30-jun-19 (*)	30-jun-18 (*)
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias		(197.219,26)	(71.251,35)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias		-	-
Total transferencias a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(197.219,26)	(71.251,35)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresado en Euros)

ECPN 2019	Capital (Notas 1 y 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Accs.y part.en Pº propias (Nota 8)	Rdos de ejs. anteriores	Rdo.del ejercicio	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2018	**3.713.000,00**	-	-	**(56.446,03)**	-	**3.656.553,97**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	**(71.251,35)**	**(71.251,35)**
Operaciones con socios o propietarios	**2.506.154,00**	-	-	-	-	**2.506.154,00**
Aumentos de capital	2.506.154,00	-	-	-	-	**2.506.154,00**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	**1.000,44**	-	-	-	**1.000,44**
Saldo a 30 de junio de 2018(*)	**6.219.154,00**	**1.000,44**	-	**(56.446,03)**	**(71.251,35)**	**6.092.457,06**
Saldo a 1 de enero de 2019	**9.352.654,00**	**1.000,44**	**(300.135,00)**	**(56.446,03)**	**(404.836,13)**	**8.592.237,28**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	**(197.219,26)**	**(197.219,26)**
Operaciones con socios o propietarios	-	-	**9.672,27**	-	-	**9.672,27**
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	9.672,27	-	-	**9.672,27**
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	**(404.836,13)**	**404.836,13**	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(404.836,13)	404.836,13	-
Saldo a 30 de junio de 2019 (*)	**9.352.654,00**	**1.000,44**	**(290.462,73)**	**(461.282,16)**	**(197.219,26)**	**8.404.690,29**

(*) Periodo no auditado.
La memoria (notas 1 a 19) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresado en Euros)

Estado de Flujos de Efectivo	30-jun-19 (*)	30-jun-18 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(315.048,59)	(90.680,54)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)	(197.219,26)	(71.251,35)
2. Ajustes del resultado.	45.876,26	8.865,65
a) Amortización del inmovilizado (+)	17.614,04	8.371,78
b) Ingresos financieros (-)	(0,37)	(1,16)
c) Gastos financieros (+)	28.262,59	495,03
3. Cambios en el capital corriente	(135.443,37)	(27.800,97)
a) Existencias (+/-)	(24.427,24)	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(26,34)	(0,22)
c) Otros pasivos corrientes	6.047,04	2.947,02
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(100.059,11)	(16.262,89)
e) Otros activos y pasivos no corrientes	(16.977,72)	(14.484,88)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(28.262,22)	(493,87)
a) Pagos de intereses (-)	(28.262,59)	(495,03)
b) Cobros de intereses (+)	0,37	1,16
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	(5.596.566,36)	(1.277.206,12)
6. Pagos por inversiones (-)	(5.596.566,36)	(1.277.206,12)
a) Inversiones inmobiliarias	(5.596.542,00)	(977.206,12)
b) Otros activos financieros	(24,36)	(300.000,00)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION	3.242.255,58	2.692.496,75
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	9.672,27	2.507.154,44
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	-	2.507.154,44
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(69.389,22)	-
c) Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	79.061,49	
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	3.232.583,31	185.342,31
a) Emisión	3.232.583,31	185.342,31
Deudas con entidades de crédito (+)	1.732.583,31	185.342,31
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	1.500.000,00	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(2.669.359,37)	1.324.610,09
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	4.831.771,82	1.760.934,13
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	2.162.412,45	3.085.544,22

(*) Periodo no auditado.
La memoria (notas 1 a 19) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL EJERCICIO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019 (Expresada en Euros)

1. Información General

1.1. Presentación de la Sociedad

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el día 20 de junio de 2017 como sociedad limitada y con un capital de 3.000€. Tiene su domicilio social y fiscal en Calle de Orfila número 7, 1º de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

La Sociedad tiene por objeto: actividades de las sociedades dedicadas al sector inmobiliario, CNAE 6820. Con carácter particular, la Sociedad está centrada en la adquisición de viviendas de personas de edad avanzada, para su posterior arrendamiento a los vendedores con carácter vitalicio, lo que hace que la Sociedad posea unas características únicas con respecto a las SOCIMIs tradicionales, ya que, al adquirir viviendas con inquilino, se pueden acceder a precios por debajo del mercado.

Con fecha 18 de julio de 2017 la junta general de accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI.

Con fecha 5 de diciembre de 2017 se acordó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, siendo el capital resultante 3.713.000€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.916, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 126, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizo a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

El día 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154€, siendo el capital resultante de 9.352.654€, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

El día 12 de noviembre de 2018 se acordó el cambio de denominación social de Almagro Capital S.L. a Almagro Capital SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 14 de noviembre de 2018, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.744 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2018, Tomo 36.067, Folio 131, en la hoja M-648129, inscripción 8ª.

El día 16 de enero de 2019 la compañía comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

El día 26 de marzo de 2019 se aprobó en la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad, una ampliación de capital de 15.000.000 de acciones, el precio de suscripción de la acción quedo fijado por el Consejo de Administración de la Sociedad, el día 2 de abril de 2019, a 1.09€ por acción, suponiendo una prima de emisión de 1.350.000€. Está previsto que el periodo de asignación discrecional finalice el 31 de Julio de 2019.

En la misma Junta General Extraordinaria del día 26 de marzo de 2019 se aprobó al mismo tiempo el cese de D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo y D. José Alberto Nistal Hernansaiz como miembros del Consejo de Administración, y se aprobó el nombramiento de D. Eduardo Héctor Minardi y D. José María Martin Gavín como nuevos miembros del consejo de administración.

1.2. Régimen SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. *Obligación de objeto social.*

   Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. *Obligación de inversión.*

   a. Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

   b. Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.

   c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. *Obligación de negociación en mercado regulado.*

   Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. *Obligación de Distribución del resultado.*

   La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   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.

   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 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, 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.

   c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. *Obligación de Información.*

   Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus Cuentas Anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

6. *Capital mínimo.*

   El Capital Social mínimo se establece en 5 millones de euros.

   Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario y su posterior modificación en la Ley 16/2013, se detalla a continuación la siguiente información:

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

La Sociedad tiene pérdidas recurrentes por lo que no ha distribuido dividendos.

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

Ver punto anterior.

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

Ver punto anterior.

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

Ver Nota 5

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

Los indicados en la nota 5, salvo el inmueble sito en Arapiles 1.

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

No es de aplicación.

A 30 de junio de 2019, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas

a) Imagen fiel

los Estados Financieros Intermedios se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de

Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

La empresa cumple los requisitos para aplicar el Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1515/2007) y opta en el presente ejercicio por la aplicación del mismo.

b) Principios contables no obligatorios

El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado estos Estados Financieros Intermedios en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas Estados Financieros Intermedios. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

La preparación de los Estados Financieros Intermedios exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

d) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.

ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.

iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Debido a la naturaleza especial de las inversiones ejecutadas por la Sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las inversiones que se han ejecutado, se han ajustado los valores de los activos en función del valor razonable de las rentas de mercado, ya que el precio de adquisición puede venir condicionado por la esperanza de vida del inquilino y del arrendamiento pactado.

Para ello, se han usado como referencia rentas de activos similares tanto en tamaño, como en ubicación y calidades.

e) Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios de Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en

la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Comparación de la información

La Sociedad se incorporó al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) en enero de 2019, por lo que no estaba obligada a la elaboración de Estados Financieros Intermedios durante el año 2018. Por este motivo no se dispone de información auditada para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2018.

Por tanto, la información mostrada en las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, para el periodo comprendido entre el 1 de enero y 30 de junio de 2018 no ha sido auditada.

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2018 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, mientras que el balance a esta fecha se compara con el presentado en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

h) Empresa en funcionamiento

La Sociedad a 30 de junio de 2019, a pesar de haber tenido unas pérdidas acumuladas de 658.632,05 euros, el patrimonio neto es computable a efectos del artículo 363.1 la Ley de Sociedades de Capital es positivo. Por tanto, los administradores consideran apropiada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la preparación de los Estados Financieros Intermedios del ejercicio, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de la actividad, por los importes y según la clasificación con que figuran en dichos Estados Financieros Intermedios. Tal y como se detalla en la Nota 8, la Sociedad ha realizado dos ampliaciones de capital hasta la fecha de la elaboración del presente informe, y se encuentra en proceso de cierre de la tercera.

3. Criterios contables

a) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los Administradores de la Sociedad no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en Balance.

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

Debido a la naturaleza especial de las inversiones ejecutadas por la Sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las mismas, el valor contable de los activos se ha ajustado, en algunos casos, en función de los distintos acuerdos alcanzados con el vendedor que a su vez pasa a ser inquilino de forma vitalicia. Así pues, el valor del activo está afectado por: el precio de adquisición y el valor de las rentas de mercado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por dicho coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

Vida útil (años)	
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario y otros enseres	5

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras así como los costes financieros derivados se capitalizan. Los gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros estén relacionados con los gastos, fluirá hacia la Sociedad y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en las cuentas de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

De manera anual la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

b) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado o bien mediante al método de comparables.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

c) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 30 de junio 2019, la Sociedad no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Cuando la Sociedad es arrendataria: Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cuando la Sociedad es arrendadora: Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

d) Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del Balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el Balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante a lo anterior los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

e) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de Balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante a lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

g) Capital social

El Capital Social se compone de acciones.

Los costes de la emisión de nuevas participaciones se reconocen directamente en el patrimonio neto como una reducción de la prima de emisión.

h) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el Balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida o entrada de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada Balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

los Estados Financieros Intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los Estados Financieros Intermedios sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

i) Reconocimiento de ingresos

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

Cuando la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales, descuentos por volumen y las devoluciones.

Los ingresos por concepto de alquiler

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

j) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de Balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los Estados Financieros Intermedios. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del Balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el Balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 18 de julio de 2017 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el mismo 18 de julio de 2017. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución.

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

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el Capital Social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la Sociedad tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 20 de junio de 2017 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para

su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Otros impuestos

Atendiendo al hecho de que la Sociedad obtiene sus ingresos principalmente del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes por lo que el IVA soportado no es recuperable.

k) Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad de la Sociedad, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

l) Transacciones entre partes vinculadas

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

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los Estados Financieros Intermedios consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, los Estados Financieros Intermedios a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la Sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la Sociedad absorbente, se registra en reservas.

m) Acciones propias

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menos valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. 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 adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por la sociedad Gestora de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no opera en el ámbito internacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

La política de la sociedad consiste en ligar la duración de los préstamos a la esperanza de vida de los inquilinos, y en base a esta duración se opta por seleccionar el tipo de interés más competitivo para cada una de las inversiones, a tipo fijo cuando la duración es más larga y a tipo variable cuando es más corta.

De los 12 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 30 de junio de 2019, 11 son a tipo fijo, con un tipo que varía desde 1.65% a 2.00%, estos préstamos a tipo fijo, representa el 73% de la deuda bancaria, ya que el 27% restante es representado por el único préstamo a tipo variable vinculado al EURIBOR.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 30 de junio de 2019 la compañía solamente tenía contratada dos imposiciones a plazo fijo con cada uno de sus principales bancos por un importe total de 350.024€ (350.000€ a 31/12/18).

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

A 30 de junio de 2019, la sociedad contaba con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

5. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los inmuebles que se muestran a continuación que se mantienen para la obtención de rentas y no están ocupados por la Sociedad:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m²
1	Goya 1	Madrid	26/07/2017	227
2	Nueva España 1	Madrid	03/11/2017	370
3	Arapiles 1	Madrid	11/12/2017	155
4	Goya 2	Madrid	20/02/2018	67
5	Princesa 1	Madrid	04/07/2018	458
6	Recoletos 1	Madrid	30/07/2018	123
7	Legazpi 1	Madrid	14/09/2018	55
8	Lavapiés 1	Madrid	14/09/2018	66
9	Lavapiés 2	Madrid	14/09/2018	66
10	Palacio 1	Madrid	01/10/2018	153
11	Chueca 1	Madrid	20/11/2018	100
12	Recoletos 2	Madrid	29/11/2018	158

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m²
13	Ibiza 1	Madrid	28/01/2019	207
14	Bernabéu 1	Madrid	01/02/2019	131
15	Cuatro Caminos 1	Madrid	19/03/2019	157
16-23	Ed. Cuatro Caminos	Madrid	20/03/2019	622
24	Chueca 2	Madrid	22/03/2019	40
25	Goya 3	Madrid	28/03/2019	284
26	Almagro 2	Madrid	27/06/2019	284
27	Almagro 1	Madrid	31/05/2019	188
28	Fuencarral 1	Madrid	23/05/2019	119
29	Gaztambide 1	Madrid	Arras Firmadas	133
30	Almagro 3	Madrid	Arras Firmadas	308

El valor contable de los inmuebles a principio del periodo se detalla a continuación:

#	Ubicación	Valor Construcciones	Valor Suelo	Costes de Adquisición	Anticipos	Amortización	Total 31-Dic-18
1	Goya 1	58.593,03	520.734,14	22.705,21	-	(2.323,52)	599.708,86
2	Nueva España 1	403.006,40	1.046.993,60	44.585,61	-	(10.372,58)	1.484.213,03
3	Arapiles 1	136.593,91	384.750,75	3.258,90	-	(1.910,64)	522.692,92
4	Goya 2	29.700,00	240.300,00	8.908,85	-	(664,28)	278.244,57
5	Princesa 1	254.100,00	1.705.900,00	7.723,13	-	(2.582,37)	1.965.140,76
6	Recoletos 1	79.640,00	644.360,00	2.837,25	-	(964,73)	725.872,52
7	Legazpi 1	17.713,89	136.992,84	437,83	-	(107,42)	155.037,14
8	Lavapiés 1	13.787,60	84.325,40	1.591,41	-	(91,01)	99.613,40
9	Lavapiés 2	18.950,16	128.234,11	467,83	-	(114,92)	147.537,18
10	Palacio 1	74.780,84	405.219,16	14.090,70	-	(443,14)	493.647,56
11	Chueca 1	60.000,00	340.000,00	2.234,16	-	(139,81)	402.094,35
12	Recoletos 2	131.250,00	743.750,00	25.589,52	-	(275,01)	900.314,51
13-14	Adelantos por Arras	-	-	31.849,72	204.000,00	-	235.849,72
Total		**1.278.115,83**	**6.381.560,00**	**166.280,12**	**204.000,00**	**(19.989,43)**	**8.009.966,52**

El valor contable de los inmuebles a final del periodo se detalla a continuación:

#	Ubicación	Valor Construcciones	Valor Suelo	Costes de Adquisición	Anticipos	Amortización	Total 30-Jun-19
1	Goya 1	58.593,03	520.734,14	22.705,21	-	(3.136,51)	598.895,87
2	Nueva España 1	403.006,40	1.046.993,60	44.585,61	-	(14.848,50)	1.479.737,11
3	Arapiles 1	136.593,91	384.750,75	3.258,90	-	(2.763,06)	521.840,50
4	Goya 2	29.700,00	240.300,00	8.908,85	-	(1.050,37)	277.858,48
5	Princesa 1	254.100,00	1.705.900,00	7.723,13	-	(5.200,60)	1.962.522,53

#	Ubicación	Valor Construcciones	Valor Suelo	Costes de Adquisición	Anticipos	Amortización	Total 30-Jun-19
6	Recoletos 1	79.640,00	644.360,00	2.837,25	-	(2.108,00)	724.729,25
7	Legazpi 1	13.787,60	84.325,40	1.591,41	-	(244,80)	99.459,61
8	Lavapiés 1	18.950,16	128.234,11	467,83	-	(309,10)	147.343,00
9	Lavapiés 2	17.713,89	136.992,84	437,83	-	(288,94)	154.855,62
10	Palacio 1	74.780,84	405.219,16	14.090,70	-	(1.331,86)	492.758,84
11	Chueca 1	60.000,00	340.000,00	2.234,16	-	(762,16)	401.472,00
12	Recoletos 2	131.250,00	743.750,00	25.589,52	-	(1.843,40)	898.746,12
13	Ibiza 1	93.233,07	506.766,93	1.043,40	-	(870,44)	600.172,96
14	Bernabéu 1	57.245,67	362.754,33	34.466,24	-	(455,12)	454.011,12
15	Cuatro Caminos 1	94.002,58	380.997,42	426,81	-	(433,12)	474.993,69
16-23	Ed. Cuatro Caminos	173.844,20	796.155,80	32.407,36	-	(809,72)	1.001.597,64
24	Chueca 2	20.519,44	119.480,56	1.854,25	-	(231,73)	141.622,52
25	Goya 3	180.048,16	919.951,84	5.296,39	-	(707,61)	1.104.588,78
26	Almagro 2	322.209,06	877.790,94	19.847,17	-	-	1.219.847,17
27	Almagro 1	114.101,47	803.898,53	4.252,28	-	(116,06)	922.136,22
28	Fuencarral 1	85.219,79	178.780,21	1.859,35	-	(92,37)	265.766,98
29-30	Adelantos por Arras	-	-	-	162.000,00	-	162.000,00
Total		**2.418.539,27**	**11.328.136,56**	**235.883,65**	**162.000,00**	**(37.603,47)**	**14.106.956,01**

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2019 y el 30 de junio de 2019, se muestran en la tabla siguiente:

Inversiones Inmobiliarias	Terrenos	Construcciones	Construcciones en curso	Total
Valor Neto Contable 31/12/2017	**1.952.478,49**	**664.121,69**	**-**	**2.616.600,18**
Movimientos del ejercicio 2018				
Coste	4.429.081,51	777.950,16	-	5.207.031,67
Amortización acumulada	-	(17.665,33)	-	(17.665,33)
Otros	-	-	204.000,00	204.000,00
Total	**4.429.081,51**	**760.284,83**	**204.000,00**	**5.393.366,34**
Valor Neto Contable 31/12/2018				
Coste	6.381.560,00	1.444.395,95	-	7.825.955,95
Amortización acumulada	-	(19.989,43)	-	(19.989,43)
Otros	-	-	204.000,00	204.000,00
Valor Neto Contable 31/12/2018	**6.381.560,00**	**1.424.406,52**	**204.000,00**	**8.009.966,52**
Movimientos del ejercicio 2019				
Coste	4.946.576,56	1.210.026,97	-	6.156.603,53
Amortización acumulada	-	(17.614,04)	-	(17.614,04)
Otros	-	-	(42.000,00)	(42.000,00)
Total	**4.946.576,56**	**1.192.412,93**	**(42.000,00)**	**6.096.989,49**
saldo a 30/06/2019				
Coste	11.328.136,56	2.654.422,92	-	13.982.559,48
Amortización acumulada	-	(37.603,47)	-	(37.603,47)
Otros	-	-	162.000,00	162.000,00
Valor neto contable 30/06/2019	**11.328.136,56**	**2.616.819,45**	**162.000,00**	**14.106.956,01**

La cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Cobros (€)	A 30/06/2019	A 30/06/2018
Menos de un año	425.120,04	87.077,28
Entre uno y cinco años	1.396.082,28	348.309,12
Más de cinco años	1.428.484,60	609.540,96
TOTAL	3.249.686,92	1.044.927,36

La sociedad reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles

En garantía de la financiación obtenida durante el ejercicio 2019 (ver Nota 7), la Sociedad ha garantizado dicha financiación mediante hipotecas inmobiliaria sobre los inmuebles situadas en Goya 1, Nueva España 1, Goya 2, Princesa 1, Lavapiés 1, Recoletos 1, Palacio 1, Ibiza 1, Bernabéu 1, Recoletos 2, Cuatro Caminos 1 y Goya 3.

a) Fianzas constituidas a largo plazo

A 30 de junio de 2019 y diciembre de 2018, se habían constituido fianzas en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA). El Depósito de esta fianza es obligatorio, y debe corresponder a una mensualidad de arrendamiento por cada vivienda. El valor de las fianzas constituidas asciende a 38.064,97€ que se corresponden a los siguientes activos:

Activos	30-jun-19	31-dic-18
Goya 1	200,00	200,00
Nueva España 1	6.547,61	6.547,61
Goya 2	1.000,00	1.000,00
Princesa 1	6.250,00	6.250,00
Recoletos 1	2.366,66	2.366,66
Legazpi 1	7,35	7,35
Lavapiés 1	260,00	186,49
Lavapiés 2	186,49	260,00
Palacio 1	427,35	427,35
Chueca 1	138,65	138,65
Recoletos 2	3.703,70	3.703,70
Ibiza 1	2.083,33	-
Bernabéu 1	1.300,00	-
Cuatro Caminos 1	2.020,00	-
Ed. Cuatro Caminos	573,84	-
Goya 3	3.333,33	-
Almagro 1	6.000,00	-
Fuencarral 1	1.666,66	-
TOTAL	38.064,97	21.087,81

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 30 de junio 2019, y a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

A 30 de junio 2019, y a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en Balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

La Sociedad tiene contratada varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad obtiene rentas del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias. Estos contratos tienen una duración estimada en función de la esperanza de vida de los arrendatarios.

6. Efectivo y otros activos equivalentes

a) Imposiciones a Corto Plazo:

La sociedad cuenta con las siguientes imposiciones a plazo fijo según el siguiente desglose:

Banco	30-jun-19	31-dic-19
Bankinter	300.024,36	300.000,00
Sabadell	50.000,00	50.000,00
Total	**350.024,36**	**350.000,00**

b) Bancos e instituciones de crédito

La composición de este epígrafe es el siguiente:

Banco	30-jun-19	31-dic-18
Bankinter	620.689,81	1.029.887,17
Sabadell	746.342,53	3.001.860,29
Santander	486.021,82	500.000,00
Renta4	309.358,29	300.024,36
Total	**2.162.412,45**	**4.831.771,82**

7. Análisis de Instrumentos financieros

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excluidos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es el siguiente:

Activos:

Análisis de Instrumentos Financieros	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, derivados y otros		Saldo Total	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Activos financieros a largo plazo						
Fianzas depositadas	-	-	38.064,97	21.087,81	**38.064,97**	**21.087,81**
Activos financieros a Corto plazo						
Depósitos	-	-	350.024,36	350.000,00	**350.024,36**	**350.000,00**

Pasivos:

Análisis de Instrumentos Financieros	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Saldo Total	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Pasivos financieros a largo plazo						
Partidas a pagar	4.084.506,96	2.577.013,85	336.163,54	330.116,50	**4.420.670,50**	**2.907.130,35**
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	1.405.615,16	976.384,56	**1.405.615,16**	**976.384,56**
Pasivos financieros a corto plazo						
Partidas a pagar	523.767,28	298.677,08	388.274,40	299.444,03	**912.041,68**	**598.121,11**
Proveedores	-	-	200,00	200,00	**200,00**	**200,00**
Otros Acreedores	-	-	31.654,44	56.829,24	**31.654,44**	**56.829,24**
Deudas con empresas del grupo	-	-	1.500.000,00	-	**1.500.000,00**	**-**

A 30 de junio 2019 la Sociedad cuenta con préstamos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles que se detallan a continuación:

Entidad	Valor Inicial	Contratación	Tipo	30-jun-19	31-dic-18
Sabadell 1	290.000,00	jul.-18	1,85%	270.044,82	280.971,37
Sabadell 2	679.800,00	dic.-18	1,75%	633.954,03	679.800,00
Sabadell 3	186.500,00	may.-18	1,85%	171.310,06	178.358,61
Bankinter 1	1.300.000,00	jul.-18	EUR+1,00%	1.186.169,22	1.248.388,02
Santander 1	78.000,00	mar.-19	1,65%	75.214,29	-
Bankinter 2	280.000,00	jul.-18	1,75%	266.295,94	273.172,93
Sabadell 4	215.000,00	dic.-18	1,75%	200.500,31	215.000,00
Sabadell 5	454.879,14	may.-19	1,70%	449.775,89	-
Sabadell 6	285.000,00	feb.-19	2,00%	272.313,46	-
Sabadell 7	322.489,86	mar.-19	1,70%	311.620,51	-
Santander 2	237.500,00	mar.-19	1,65%	229.017,86	-
Bankinter 3	550.000,00	mar.-19	1,90%	542.057,85	-
Total Deuda	**4.879.169,00**			**4.608.274,24**	**2.875.690,93**

b) Acreedores por Arrendamiento Financiero:

En la cuenta de otros pasivos financieros a largo plazo y corto plazo se recoge el importe no pagado a los inquilinos que se irá minorando conforme al alquiler establecido en el contrato de arrendamiento.

Acreedores por Arrendamiento a largo Plazo	Saldo a 30/06/2019	Saldo a 31/12/2018
Nueva España 1	333.759,01	373.044,67
Goya 2	5.970,91	11.970,91
Princesa 1	150.000,00	187.500,00
Recoletos 1	227.199,28	241.399,62
Recoletos 2	129.629,66	151.851,90
Ibiza 1	12.499,94	-
Bernabéu 1	23.400,00	-
Goya 3	346.666,32	-
Cuatro Caminos 1	135.936,00	-
Fuencarral 1	19.999,92	-
Fianzas recibidas	20.554,12	10.617,46
Total	**1.405.615,16**	**976.384,56**

Acreedores por Arrendamiento a corto Plazo	Saldo a 30/06/2019	Saldo a 31/12/2018
Nueva España 1	78.571,32	78.571,32
Goya 2	12.000,00	12.000,00
Princesa 1	75.000,00	75.000,00
Recoletos 1	28.400,00	28.399,62
Recoletos 2	44.444,44	44.444,40
Ibiza 1	25.000,00	-
Bernabéu 1	15.600,00	-
Goya 3	39.999,96	-
Cuatro Caminos 1	24.240,00	-
Fuencarral 1	9.999,96	-
Almagro 1	21.000,00	-
Proveedores	1.000,00	1.000,00
Facturas Pendientes de Recibir	10.333,33	59.028,79
Otros	2.685,39	999,90
Total	**388.274,40**	**299.444,03**

c) Pasivos financieros – Deuda bancaria:

A 30 de junio de 2019, los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento son los siguientes:

Repago deuda	12 meses	1 Año	2 Años	3 Años	+4 Años
Sabadell 1	22.158,41	22.571,86	22.992,98	23.421,99	178.899,58
Sabadell 2	92.903,32	94.542,26	96.210,07	97.907,32	252.391,06
Sabadell 3	14.294,08	14.560,79	14.832,45	15.109,17	112.513,57
Bankinter 1	125.374,39	126.633,89	127.906,02	129.190,98	677.063,94
Santander 1	11.142,84	11.142,84	11.142,84	11.142,84	30.642,93
Bankinter 2	18.116,45	17.030,27	17.330,70	17.636,42	196.182,10

Repago deuda	12 meses	1 Año	2 Años	3 Años	+4 Años
Sabadell 4	29.382,49	29.900,84	30.428,32	30.965,10	79.823,56
Sabadell 5	61.805,83	62.864,75	63.941,80	65.037,35	196.126,16
Sabadell 6	38.570,67	39.349,19	40.143,43	40.953,69	113.296,48
Sabadell 7	43.941,98	44.694,85	45.460,60	46.239,49	131.283,59
Santander 2	33.928,56	33.928,56	33.928,56	33.928,56	93.303,62
Bankinter 3	32.148,26	32.764,43	33.392,40	34.032,41	409.720,35
Total Deuda	**523.767,28**	**529.984,53**	**537.710,17**	**545.565,32**	**2.471.246,94**

Los importes a 31 de diciembre de 2018 eran los siguientes:

Repago deuda	2019	2020	2021	2022	+2023
Sabadell 1	21.954,56	22.364,17	22.781,45	23.206,49	190.664,70
Sabadell 2	92.094,55	93.719,21	95.372,52	97.054,98	301.558,74
Sabadell 3	14.162,57	14.426,81	14.695,99	14.970,17	120.103,07
Bankinter 1	124.749,35	126.002,56	127.268,36	128.546,90	741.820,85
Bankinter 2	16.589,34	16.882,00	17.179,83	17.482,90	205.038,86
Sabadell 4	29.126,71	29.640,52	30.163,43	30.695,54	95.373,80
Total Deuda	**298.677,08**	**303.035,27**	**307.461,58**	**311.956,98**	**1.654.560,02**

d) Periodificaciones:

Se encuentra periodificado el importe de las rentas futuras de los distintos inmuebles sufragados por el vendedor en el momento de la firma, por el uso de la vivienda de forma vitalicia. El precio de la escritura contiene este anticipo implícito en la medida que es una obligación/carga que tiene la Sociedad hasta el fallecimiento del vendedor/inquilino vitalicio.

A continuación, detallamos las peridoficaciones existentes a 31 de diciembre de 2018 y a 30 de junio de 2019:

Activo	31/12/2017	Altas	Bajas	31/12/2018	Altas	Bajas	30/06/2019
Goya 1	(149.404,95)	-	26.844,00	(122.560,95)	-	13.422,00	(109.138,95)
Nueva España 1	(12.234,16)	(32.738,04)	-	(44.972,20)	(16.369,02)	-	(61.341,22)
Recoletos 1	-	(162.583,35)	-	(162.583,35)	(3.100,02)	-	(165.683,37)
Total	**(161.639,11)**	**(195.321,39)**	**26.844,00**	**(330.116,50)**	**(19.469,04)**	**13.422,00**	**(336.163,54)**

8. Capital social y prima de emisión

a) Capital social y prima de emisión

El Capital Social de la compañía se constituyó inicialmente por 3.000 euros, y estaba formado por 3.000 participaciones ordinarias acumulables e indivisibles, con un valor nominal de un euro cada una, numeradas del 1 al 3.000 ambos inclusive.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 3.710.000 nuevas participaciones, numeradas correlativamente del número 3.001 a la 3.713.000, ambos inclusive, emitidas y asumidas a valor nominal, es decir, sin prima de asunción, siendo, por tanto, la cifra del Capital Social resultante, tras el aumento de 3.713.000 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizo a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154€, siendo el capital resultante de 9.352.654€, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000,44€,

según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

El día 26 de marzo de 2019 se aprobó en la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad, una ampliación de capital de 15.000.000 de acciones, a 30 de junio de 2019 la ampliación se encontraba en curso.

El capital a 30 de junio de 2019, previo al cierre de la ampliación en curso, se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad cuenta con 79 accionistas, solo hay un accionista con un porcentaje superior al 10%, cinco accionistas con un porcentaje entre 5% y el 10%, el conjunto de los accionistas con un porcentaje superior a 5% de la Sociedad representan menos del 50% del capital total.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 30 de junio de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	% del total de acciones		30-jun-19	31-dic-18
	Directa	Indirecta		
Aligrupo Business Opportunities, S.L.	12,83%	-	12,83%	12,83%
Inverlo SL	7,61%	-	7,61%	7,48%
Juan Carlos Azcona Martínez	7,48%	-	7,48%	7,48%
Luis Fernando Arango	5,35%	-	5,35%	5,35%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros SA	5,35%	-	5,35%	5,35%
Luis de Ulíbarri San Vicente	2,67%	2,46%	5,13%	5,35%
TOTAL	**41,29%**	**2,46%**	**43,75%**	**43,84%**

La reserva legal no 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. La Sociedad no ha obtenido beneficios de cara a dotar dicha Reserva Legal.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

b) Acciones Propias

El detalle de las Acciones y participaciones propias en patrimonio neto es el siguiente:

Acciones propias	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2018	280.500,00	300.135,00
Adquisiciones	64.435,00	69.389,22
Ventas	(72.964,00)	(79.061,49)
Saldo a 30 de junio de 2019	**271.971,00**	**290.462,73**

Las acciones propias de la Sociedad a 30 de junio de 2018 representaban un 2,91% de la sociedad (3,00% a 31 de diciembre de 2018). El precio medio de la autocartera correspondiente al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 es de 1,07 euros por acción.

9. Débitos y partidas a pagar

Débitos y partidas a pagar	30/06/2019	31/12/2018
No corriente:	**5.826.285,66**	**3.883.514,91**
- Préstamos con entidades de crédito	4.084.506,96	2.577.013,85

Débitos y partidas a pagar	30/06/2019	31/12/2018
- Otros pasivos financieros	1.405.615,16	976.384,56
- Periodificaciones a largo plazo	336.163,54	330.116,50
Corriente:	**2.412.041,68**	**598.121,11**
- Préstamos con entidades de crédito	523.767,28	298.677,08
- Acreedores por arrendamiento	388.274,40	299.444,03
- Deudas con terceros	1.500.000,00	-
TOTAL	**8.238.327,34**	**4.481.636,02**

El saldo correspondiente a deudas con terceros, que asciende a 1.500.000 a 30 de junio de 2019, corresponde a cuatro préstamos a corto plazo formalizado para cubrir las necesidades de tesorería de la compañía hasta la finalización de la ampliación de capital.

10. Periodo medio de pago a Proveedores

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de los Estados Financieros Intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Periodo medio de pago	6M2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	39	17
Ratio de operaciones pagadas	39	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	125	11

Cantidad	6M2019	2018
Total pagos realizados	761.130	384.779
Total pagos pendientes	2.152	57.236

Se entenderá por "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de los Estados Financieros Intermedios) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

11. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales es el siguiente:

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	30/06/2019	31/12/2018
Otras deudas con Administraciones Públicas - IRPF	7.539,30	3.495,08

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

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

Cálculo del Impuesto de Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Impuesto de Sociedades	30/06/2019	30/06/2018
Resultado contable antes de impuestos	(197.219,26)	(71.251,35)
Ajustes fiscales		
Base Imponible (resultado fiscal)	**(197.219,26)**	**(71.251,35)**

La Sociedad se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 18 de julio de 2017. De acuerdo con la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 5.

El detalle de los ingresos por activo es el siguiente:

Ingresos totales por activo (euros)	30-jun-19	30-jun-18
Goya 1	14.622,00	14.622,00
Nueva España 1	22.916,64	22.916,64
Goya 2	6.000,00	4.000,00
Princesa 1	37.500,00	-
Recoletos 1	11.099,94	-
Legazpi 1	2.564,10	-
Lavapiés 1	47,10	-
Lavapiés 2	1.118,94	-
Palacio 1	1.560,00	-
Chueca 1	831,90	-
Recoletos 2	22.222,20	-
Ibiza 1	10.416,65	-

Ingresos totales por activo (euros)	30-jun-19	30-jun-18
Bernabéu 1	6.500,00	-
Cuatro Caminos 1	9.999,99	-
Ed. Cuatro Caminos	8.080,00	-
Chueca 2	7.078,36	-
Goya 3	165,40	-
Almagro 2	833,33	-
Almagro 1	3.000,00	-
Fuencarral 1	183,94	-
Total Ingresos	**166.740,49**	**41.538,64**

La cifra de negocio de la Sociedad se ha generado íntegramente en España.

b) Servicios exteriores y tributos

El detalle de servicios exteriores y tributos a 30 de junio de 2019 y 2018 es el siguiente:

Gastos de la Explotación	30-jun-19	30-jun-18
Reparaciones y Conservación	(158,00)	-
Servicios profesionales independientes	(182.124,84)	(79.008,65)
Primas de seguros	(5.221,01)	(202,89)
Servicios Bancarios y Similares	(7.410,28)	(584,91)
Otros servicios	-	(58,35)
Suscripciones	(14.134,97)	(584,50)
Otros tributos	(13.193,03)	-
Ajuste Negativo IVA	(82.161,07)	(22.642,44)
Publicidad, propaganda y RRPP	(4.250,01)	-
Sanciones NO Deducibles	(72,15)	-
Otros Gastos	(398,24)	(130,95)
Suministros	(881,99)	-
Gastos Directos	(8.077,90)	(711,65)
Total	**(318.083,49)**	**(103.924,34)**

Dentro de los servicios profesionales independientes se encuentran los Management Fees por importe de 64.367,47 euros (23.206.20€ a 30 de junio de 2018) y gastos relacionados con la incorporación y pertenencia al MAB por importe de 44.599,95€ (inexistentes a 30 de junio de 2018).

c) Resultado Financiero

Los ingresos financieros se corresponde con los ingresos generados por la imposición a plazo fijo que la compañía tiene contratada con Bankinter.

Los gastos corresponde a los pagos de intereses de los prestamos contraidos así como a las comisiones de los mismos, el detalle es el siguiente:

Gastos Financieros	30-jun-19	30-jun-18
Intereses de Prestamos	(28.262,59)	(493,87)
Total	**(28.262,59)**	**(493,87)**

13. Consejo de Administración y alta dirección

El órgano de administración compuesto por las siguientes personas con los siguientes cargos:

- D. Luis de Ulíbarri San Vicente - Presidente y Consejero.
- Inverlo, S.L. - Consejero.
- Aligrupo Business Opportunities, S.L. - Consejero.
- D. Eduardo Minardi - Consejero.
- D. José María Martin- Consejero.
- D. Juan Romaní Sancho Vicesecretario no Consejero.

a) Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

El Consejo de Administración no está retribuido.

En el ejercicio 2019 el importe devengado por sueldos, dietas y otras remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 0 de euros (0 de euros en 2018).

El consejo de administración está formado por cinco personas, tres de esas personas representan a los accionistas y los otros dos son seleccionados por la Sociedad Gestora (Orfila Management, S.L.).

No se han devengado primas de seguro asociados a ninguno de los administradores ni existen anticipos o créditos asociados a los mismos.

A 30 de junio de 2019, no existe personal considerado como Alta Dirección de acuerdo a la siguiente definición:

- Ejercicio de funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.

- Llevar a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

- Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

b) Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los Administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración y, en su defecto, a los otros Administradores o a la Junta General cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Igualmente, los Administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a 30 de diciembre de 2017, de la información disponible por la Sociedad y la que ha sido comunicada por los Administradores y personas vinculadas a ellos, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

14. Otra información

a) Pasivos contingentes

La Sociedad no tiene presentados avales ni compromisos de compra de activos fijos. No ha concedido créditos ni anticipos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida con sus administradores.

b) Personal

La Sociedad no cuenta con empleados a su cargo. Las tareas de gestión son llevadas a cabo por la Sociedad Gestora (Orfila Management, S.L.) ver Nota 12 apartado b.

15. Otras operaciones con partes vinculadas

Se han realizado operaciones con partes vinculadas con Orfila Management S.L. en concepto de comisión de gestión, que se ha ajustado conforme a las nuevas ampliaciones de capital producidas en la compañía.

Adicionalmente se ha llevado un préstamo a corto plazo con diferentes accionistas descrito en la Nota 9.

16. Honorarios de Revisión Limitada

Los honorarios devengados durante el periodo por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de Revisión limitada ascendieron a 10.000 euros.

En el periodo 2018, los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de Auditoria ascendieron a 14.000 euros y a 5.200 euros por los servicios de revisión limitada.

17. Medio Ambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tal ley y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, la Sociedad no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

18. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 30 de junio de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 salvo los indicados en la Nota 5 de la memoria relativa a los contratos de arras ni con los anticipos formalizados.

19. Hechos posteriores al cierre

Posteriormente al cierre del ejercicio, a 31 de Julio de 2019, se finalizo el proceso de ampliación de capital, con suscripción completa de 15.000.000€, siendo el capital resultante 24.352.654€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos el día 2 de agosto de 2019, bajo el número de protocolo 2.017, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 10, Sección 8, Hoja M-648129.

La ampliación de capital tenia una prima de emisión de 0,09 € por acción, por lo que se genero una prima de emisión total de 1.350.000,00€.

Adicionalmente, posterior al cierre del ejercicio, la compañía ha llevado a cabo las siguientes adquisiciones:

Ubicación	Arras	Notaria	m² Catastro	Precio
Gaztambide 1	25/06/2019	25/09/2019	133	420.000

Ubicación	Arras	Notaria	m² Catastro	Precio
Almagro 3	30/06/2019	13/09/2019	308	1.100.000
Prosperidad I	N/A	10/07/2019	160	450.000
Ibiza 2	16/07/2019	12/09/2019	100	320.000
Vallehermoso I	30/07/2019	03/10/2019	245	811.000
Hispanoamérica I	03/10/2019	Pte.	114	290.000
Ibiza 3	14/10/2019	Pte.	289	925.000
Total			**1.349**	**4.316.000**

Por ultimo, la Sociedad ha formalizado los siguientes prestamos hipotecarios:

Ubicación	Entidad	Inicio	Financiación	Años	Tipo
Ed. Cuatro Caminos	Sabadell	sep.-19	436.500	7	1,50%
Almagro 2	Santander	sep.-19	600.000	7	1,65%
Fuencarral 1	Santander	sep.-19	100.000	7	1,65%
Almagro 1	Sabadell	sep.-19	504.900	7	1,50%
Total			**1.641.400**		

Con fecha 4 de septiembre de 2019, se devolvieron los préstamos a corto plazo para cubrir las necesidades de tesoria hasta el cierre de la ampliación de capital, descritos en la Nota 9.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

Formulación de los Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2019

Los estados financieros intermedios (Balance, Cuenta de pérdidas y ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Notas de la memoria) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2019 de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A., se extienden en 31 hojas de papel común, incluida éstas, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 17 de octubre de 2019.

FIRMANTES

Luis de Ulíbarri San Vicente
Presidente

INVERLO, S.L.
Francisco López Posadas
Consejero

ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L.
Daniel Torregosa
Consejero

José María Martin Gavín
Consejero

Eduardo Minardi
Consejero

La Sociedad publicó el 22 de octubre de 2019 vía Hecho Relevante una actualización de las previsiones de la cuenta de pérdidas y ganancias, aprobadas por el Consejo de Administración. Estas sustituyeron a las publicadas en el DIIM en diciembre de 2018.

A continuación, se presenta a efectos comparativos una tabla en la que se detallan las cifras de la cuenta de resultados que se desprenden de los estados financieros de la Sociedad del periodo de 6 meses finalizado a 30 de junio de 2019 (que ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor), y la estimación del año 2019, así como su grado de cumplimiento.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (euros)	Cuentas Intermedias 30-jun-19	Estimación Cierre 31-dic-19	Grado de Cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	166.740	470.687	35%
Otros gastos de explotación	(318.083)	(1.184.367)	27%
Amortización del inmovilizado	(17.614)	(40.512)	43%
Resultado de la Explotación	**(168.957)**	**(754.193)**	**22%**
Resultado Financiero	(28.262)	(109.861)	26%
Resultado antes de Impuestos	(197.219)	(864.054)	23%
Impuesto sobre el beneficio	-	-	
Resultado del Ejercicio	**(197.219)**	**(864.054)**	**23%**

La Sociedad considera que los ingresos del segundo semestre serán superiores al primero debido a la reciente incorporación de nuevos activos al perímetro, los cuales generarán ingresos desde el momento de su compra.

Los gastos de explotación del segundo semestre están influenciados fundamentalmente por los costes relacionados con la ampliación de capital que ha llevado a cabo la Sociedad y por el incremento de los costes de gestión, tal como se indicó en el Hecho Relevante publicado el 22 de octubre de 2019.

El resultado financiero del segundo semestre está influenciado por la reciente obtención de nueva financiación por parte de la Sociedad, que ha repercutido en un incremento de los gastos financieros.

A estos efectos, el Consejo de Administración de la Sociedad, tras analizar el grado de cumplimiento de las previsiones, considera que no resulta necesaria su actualización.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

Almagro Capital SOCIMI, S.A.
Don Juan Romaní Sancho
Secretario no consejero