Madrid, 29 de abril de 2020

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:

- Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019.

- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión.

- Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones.

- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, adaptado a los últimos cambios en la sociedad.

Se hace constar que, si bien el Consejo de Administración de la Sociedad formuló las mencionadas cuentas anuales el pasado 25 de marzo de 2020, las mismas no pudieron ser firmadas por los consejeros al celebrarse el mencionado consejo por medios telemáticos, siguiendo las instrucciones del Gobierno tras la declaración del estado de alarma. No obstante, se adjunta certificación emitida por el Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad donde se indica que todos los consejeros votaron a favor de la formulación de las cuentas anuales

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 Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2019

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Almagro Capital Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de Inversiones inmobiliarias

El total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance adjunto asciende a 22.641 miles de euros.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, tal y como se indica en la nota 3.a. de la memoria de cuentas anuales adjunta.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.a).

Adicionalmente en la citada memoria se explica que 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. En 2019 no ha sido necesario registrar deterioro alguno.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto ya que existe un riesgo inherente asociado la valoración de dichas inversiones.

Nuestros principales procedimientos de auditoría entre otros incluyeron:

En relación a la valoración de las Inversiones inmobiliarias, hemos comprobado que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el periodo, hemos comprobado, la documentación soporte de las mismas (facturas, pagos, contratos, etc.) comprobando la corrección de su activación.

Adicionalmente, como parte de la evaluación de la existencia de indicios de deterioro de las inversiones, la Sociedad ha encargado a expertos independientes su valoración, como método de estimación de su valor recuperable. Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección sobre los que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones de mercado.
- Contraste entre las valoraciones consideradas por el experto valorador y el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Jorge Iniesta Lucas (21520)

17 de abril de 2020

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2020 Núm.01/20/06298

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2019

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIMEBRE DE 2019 (expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31-dic-19	31-dic-18
Activo No Corriente		22.678.188,62	8.031.054,33
Inversiones inmobiliarias		**22.640.939,75**	**8.009.966,52**
Terrenos	5	17.795.171,16	6.381.560,00
Construcciones	5	4.276.187,03	1.424.406,52
Construcciones en curso	5	569.581,56	204.000,00
Inversiones financieras a largo plazo		**37.248,87**	**21.087,81**
Fianzas constituidas a largo plazo	5	37.248,87	21.087,81
Activo Corriente		10.383.492,66	5.182.271,82
Existencias		**27.739,90**	**500,00**
Existencias		27.739,90	500,00
Deudores		**1.664,97**	**-**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		195,46	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	1.469,51	-
Inversiones financieras a corto plazo		**560.048,72**	**350.000,00**
Otros activos financieros	6, 8	210.000,00	-
Imposiciones a corto plazo	6, 8	350.048,72	350.000,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**9.794.039,07**	**4.831.771,82**
Tesorería	7	9.794.039,07	4.831.771,82
TOTAL ACTIVO		**33.061.681,28**	**13.213.326,15**

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIMEBRE DE 2019 (expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31-dic-19	31-dic-18
Patrimonio Neto		**24.156.404,86**	**8.592.237,28**
Capital social	9	24.352.654,00	9.352.654,00
Prima de Emisión	9	1.351.000,44	1.000,44
Resultados negativos ejercicios anteriores		(461.282,16)	(56.446,03)
Acciones o Participaciones Propias	9	(280.729,19)	(300.135,00)
Resultado del ejercicio	13	(805.238,23)	(404.836,13)
Pasivo No Corriente		**7.395.702,66**	**3.883.514,91**
Deudas a Largo Plazo		**6.996.902,32**	**3.553.398,41**
Deuda con entidades de crédito	8	5.749.313,31	2.577.013,85
Acreedores por arrendamiento financiero	8	1.212.740,47	965.767,10
Fianzas recibidas	8	34.848,54	10.617,46
Periodificaciones		**398.800,34**	**330.116,50**
Periodificaciones a largo plazo	8	398.800,34	330.116,50
Pasivo Corriente		**1.509.573,76**	**737.573,96**
Deudas a Corto Plazo		**1.235.281,23**	**537.092,42**
Deuda con entidades de crédito	8	841.966,89	298.677,08
Acreedores por arrendamiento financiero	8	393.314,34	238.415,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**274.292,53**	**200.481,54**
Proveedores	10	200,00	200,00
Acreedores varios	10	80.459,84	117.857,93
Proveedores empresas del grupo	10, 16	189.362,00	78.928,53
Otras deudas con las administraciones públicas	12	4.270,69	3.495,08
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		**33.061.681,28**	**13.213.326,15**

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresada en Euros)

	Nota	31-dic-19	31-dic-18
Importe neto de la cifra de negocios		468.426,05	138.322,50
Ingresos por arrendamiento	13	390.715,81	138.322,50
Otros Ingresos de la explotación	13	77.710,24	-
Otros gastos de la explotación		(1.117.825,56)	(513.208,51)
Servicios exteriores	13	(948.575,20)	(451.310,09)
Tributos	13	(169.250,36)	(61.898,42)
Amortización del inmovilizado	5	(49.516,98)	(17.665,33)
Resultado de explotación		**(698.916,49)**	**(392.551,34)**
Resultado Financiero		(106.321,74)	(12.284,79)
Ingresos financieros	13	31,04	32,84
Gastos financieros	13	(106.352,78)	(12.317,63)
Resultado Antes De Impuestos		(805.238,23)	(404.836,13)
Impuesto sobre el beneficio		-	-
Resultado Del Ejercicio		**(805.238,23)**	**(404.836,13)**

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

ALMAGRO Capital

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

	Nota	31-dic-19	31-dic-18
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	13	(805.238,23)	(404.836,13)
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		**(805.238,23)**	**(404.836,13)**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

ECPN	Capital (Notas 1 y 9)	Prima de Emisión (Nota 9)	Accs.y part. en Pº propias (Nota 9)	Rdos de ejs. Anteriores	Rdo.del ejercicio	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre 2017	3.713.000,00	-	-	(56.446,03)	-	3.656.553,97
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(404.836,13)	(404.836,13)
Operaciones con socios o propietarios	5.639.654,00	1.000,44	-	-	-	5.640.654,44
Aumentos de capital	5.639.654,00	1.000,44	-	-	-	5.640.654,44
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(300.135,00)	-	-	(300.135,00)
Otras variaciones	-	-	(300.135,00)	-	-	(300.135,00)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	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	-	-	-	-	(805.238,23)	(805.238,23)
Operaciones con socios o propietarios	15.000.000,00	1.350.000,00	19.405,81	-	-	16.369.405,81
Aumentos de capital	15.000.000,00	1.350.000,00	-	-	-	16.350.000,00
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	19.405,81	-	-	19.405,81
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(404.836,13)	404.836,13	-
Otras variaciones	-	-	-	(404.836,13)	404.836,13	-
Saldo final a 31 de diciembre de 2019	24.352.654,00	1.351.000,44	(280.729,19)	(461.282,16)	(805.238,23)	24.156.404,86

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en Euros)

Estado de Flujos de Efectivo	Nota	31-dic-19	31-dic-18
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(421.180,45)	(398.488,00)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)		(805.238,23)	(404.836,13)
2. Ajustes del resultado.		155.838,72	29.981,80
a) Amortización del inmovilizado (+)	5	49.516,98	17.665,33
g) Ingresos financieros (-)	13	(31,04)	(1,16)
h) Gastos financieros (+)	13	106.352,78	12.317,63
3. Cambios en el capital corriente		334.540,80	(11.317,20)
a) Existencias (+/-)		(27.239,90)	(500,00)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(1.664,97)	0,20
c) Otros pasivos corrientes		342.168,10	168.477,39
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(302.449,66)	31.540,06
e) Otros activos y pasivos no corrientes		323.727,23	(210.834,85)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	13	(106.321,74)	(12.316,47)
a) Pagos de intereses operativos (-)		(72.750,04)	(12.317,63)
b) Pagos de intereses empresas de grupo (-)		(33.602,74)	-
c) Cobros de intereses (+)		31,04	1,16
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		(14.701.547,38)	(4.746.884,68)
6. Pagos por inversiones (-)	5	(14.701.547,38)	(4.746.884,68)
d) Inversiones inmobiliarias	5	(14.491.498,66)	(4.396.884,68)
e) Otros activos financieros	6	(210.048,72)	(350.000,00)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		20.084.995,08	8.216.210,37
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		16.369.405,81	5.340.519,44
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	1	16.350.000,00	5.640.654,44
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	9	(116.395,62)	(300.135,00)
c) Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	9	135.801,43	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		3.715.589,27	2.875.690,93
a) Emisión		6.215.589,27	2.875.690,93
1. Deudas con entidades de crédito (+)	8	3.715.589,27	2.875.690,93
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	13, 16	2.500.000,00	-
b) Devolución y amortización		(2.500.000,00)	-
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		(2.500.000,00)	-
D) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		4.962.267,25	3.070.837,69
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.831.771,82	1.760.934,13
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7	9.794.039,07	4.831.771,82

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 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 Euros. Tiene su domicilio social y fiscal en Calle de Orfila número 7, 1° 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 adopto 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 Euros, 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 Euros, 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 Euros, siendo el capital resultante de 9.352.654 Euros, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000 Euros, 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").

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

Adicionalmente, el 1 de agosto de 2019, se cerró una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 Euros, siendo el capital resultante de 24.352.654 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 10, Sección 8, Hoja M-648129.

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:

2. *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.

3. *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.

4. *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.

5. *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.

6. *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.

7. *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 los inmuebles sitos en Arapiles 1, Ibiza 2 e Ibiza 3, debido a que la Sociedad ha adquirido la nuda propiedad de los mismos.

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 31 de diciembre 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

Las Cuentas Anuales 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 Sociedad 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 estas Cuentas Anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas Anuales. 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 las Cuentas Anuales 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 algunas inversiones ejecutadas por la Sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las inversiones que se han ejecutado, y en base a análisis cuantitativo y cualitativos, 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

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior.

h) Empresa en funcionamiento

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2019 y a pesar de haber tenido unas pérdidas acumuladas de 1.266.520,39 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 las Cuentas Anuales 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 dichas Cuentas Anuales. Tal y como se detalla en la Nota 9, la Sociedad ha realizado tres ampliaciones de capital hasta la fecha de la elaboración del presente informe.

La Sociedad comenzó su actividad durante el año 2017, todavía no ha podido vender ningún activo, ya que según el artículo 3 de la ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. Durante los próximos años, la Sociedad podrá comenzar a vender sus activos, obteniendo plusvalías por venta y recuperando las pérdidas acumuladas, es por este motivo por el que los administradores, a pesar de las pérdidas acumuladas consideran que no es necesario tomar medidas de saneamiento.

En cualquier caso, la Sociedad mantiene una posición de caja suficiente para hacer frente a las posibles devoluciones que se deban hacer a los inquilinos en caso de que los activos se vean liberados.

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 31 de diciembre 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.

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.

Las Cuentas Anuales 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 las Cuentas Anuales 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 las Cuentas Anuales. 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

IVA

Almagro aplica la regla de Prorrata Especial. De acuerdo con la misma tiene derecho a deducir el 100% del IVA soportado relacionado con la actividad sujeta y no exenta de IVA (el IVA soportado por el arrendamiento de local de negocio y oficina) y el 1% (redondeo al alza de la prorrata general) con relación al IVA soportado por los gastos generales, esto es, los no vinculados a una actividad concreta.

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 las Cuentas Anuales consolidadas del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, las Cuentas Anuales 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 18 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, 17 son a tipo fijo, con un tipo que varía desde 1.50% a 2.50%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 83% de la deuda bancaria, ya que el 17% restante es representado por el único préstamo a tipo variable vinculado al EURIBOR (En 2018 existían 6 préstamos, 5 a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.75% a 1.85% y el 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 31 de diciembre de 2019 la compañía solamente tenía contratada dos imposiciones a plazo fijo con cada uno de sus principales bancos por un importe total de 350.048,72 Euros (350.000 Euros 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 31 de diciembre 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	232
2	Nueva España 1	Madrid	03/11/2017	507
3	Arapiles 1	Madrid	11/12/2017	149
4	Goya 2	Madrid	20/02/2018	67

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m²
5	Princesa 1	Madrid	04/07/2018	535
6	Recoletos 1	Madrid	30/07/2018	137
7	Legazpi 1	Madrid	14/09/2018	54
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	150
13	Ibiza 1	Madrid	28/01/2019	207
14	Bernabeu 1	Madrid	01/02/2019	104
15	Cuatro Caminos 1	Madrid	19/03/2019	152
16 - 23	Cuatro Caminos 2	Madrid	20/03/2019	622
24	Chueca 2	Madrid	22/03/2019	40
25	Goya 3	Madrid	28/03/2019	304
26	Fuencarral 1	Madrid	23/05/2019	119
27	Almagro 1	Madrid	31/05/2019	198
28	Almagro 2	Madrid	27/06/2019	312
29	Guindalera 1	Madrid	10/07/2019	160
30	Ibiza 2	Madrid	12/09/2019	100
31	Almagro 3	Madrid	13/09/2019	305,6
32	Gaztambide 1	Madrid	25/09/2019	133
33	Vallehermoso 1	Madrid	03/10/2019	245
34	Ibiza 3	Madrid	05/11/2019	289
35	Cuatro Caminos 3	Madrid	11/12/2019	269
36-37	Cuatro Caminos 4	Madrid	20/12/2019	231
38	Castellana 1	Madrid	26/12/2019	51,2
39	Castellana 2	Madrid	26/12/2019	55
40	Castellana 3	Madrid	26/12/2019	37,4
41	Palos de Moguer 1	Madrid	30/12/2019	56
42	Palos de Moguer 2	Madrid	30/12/2019	77
43	Lavapiés 3	Madrid	30/12/2019	94
44	Arapiles 2	Madrid	30/12/2019	164
45	Arapiles 3	Madrid	30/12/2019	206
46	Arapiles 4	Madrid	30/12/2019	231
47	Trafalgar 1	Madrid	30/12/2019	24
48	Trafalgar 2	Madrid	30/12/2019	26
49	Ciudad Jardin 1	Madrid	Arras	114
50	Castellana 4	Madrid	Arras	51,4
51	Carabanchel 1	Madrid	Arras	61
52	Carabanchel 2	Madrid	Arras	61
53	Rios Rosas 1	Madrid	Arras	166
54	Vallehermoso 2	Madrid	Arras	228
55	Imperial 1	Madrid	Arras	157
56	Imperial 2	Madrid	Arras	127
57	Almagro 4	Madrid	Arras	121
58	Goya 4	Madrid	Arras	266
59	Castellana 5	Madrid	Arras	63

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el valor neto contable de los inmuebles es el siguiente:

#	Activos	Valor Construcciones	Valor Suelo	Costes de Adquisición	Anticipos	Amortización	Total 31-Dic-19	Total 31-Dic-18
1	Goya 1	58.593,03	520.734,14	22.705,21	-	(3.949,48)	598.082,90	599.708,86
2	Nueva España 1	405.508,90	1.046.993,60	47.088,11	-	(19.424,52)	1.480.166,09	1.484.213,03
3	Arapiles 1	136.593,91	384.750,75	3.258,90	-	(3.615,48)	520.988,08	522.692,92
4	Goya 2	29.700,00	240.300,00	8.908,85	-	(1.436,46)	277.472,39	278.244,57
5	Princesa 1	254.100,00	1.705.900,00	7.723,13	-	(7.818,83)	1.959.904,30	1.965.140,76
6	Recoletos 1	79.640,00	644.360,00	34.686,97	-	(3.251,27)	755.435,70	725.872,52
7	Legazpi 1	13.787,60	84.325,40	1.591,41	-	(398,59)	99.305,82	99.613,40
8	Lavapiés 1	18.950,16	128.234,11	467,83	-	(503,30)	147.148,80	147.537,18
9	Lavapiés 2	17.713,89	136.992,84	437,83	-	(470,45)	154.674,11	155.037,14
10	Palacio 1	74.780,84	405.219,16	14.090,70	-	(2.220,57)	491.870,13	493.647,56
11	Chueca 1	60.000,00	340.000,00	2.234,16	-	(1.384,49)	400.849,67	402.094,35
12	Recoletos 2	131.250,00	743.750,00	25.589,52	-	(3.411,30)	897.177,72	900.314,51
13	Ibiza 1	93.233,07	506.766,93	1.043,40	-	(1.740,89)	599.302,51	-
14	Bernabéu 1	57.245,67	362.754,33	2.616,52	-	(1.092,28)	421.524,24	-
15	Cuatro Caminos 1	101.885,08	398.114,92	955,02	-	(1.509,43)	499.445,59	-
16 - 23	Cuatro Caminos 2	173.844,20	796.155,80	51.272,66	-	(3.071,83)	1.018.200,83	-
24	Chueca 2	20.519,44	119.480,56	1.854,25	-	(794,52)	141.059,73	-
25	Goya 3	180.048,16	919.951,84	5.296,39	-	(2.830,45)	1.102.465,94	-
26	Fuencarral 1	85.219,79	178.780,21	5.904,00	-	(1.108,46)	268.795,54	-
27	Almagro 1	114.101,47	803.898,53	4.252,28	-	(1.392,72)	920.859,56	-
28	Almagro 2	322.209,06	877.790,94	20.534,78	-	(3.504,58)	1.217.030,20	-
29	Guindalera 1	73.710,00	376.290,00	1.685,30	-	(718,84)	450.966,46	-
30	Ibiza 2	41.568,00	278.432,00	8.265,20	-	(300,36)	327.964,84	-
31	Almagro 3	165.000,00	935.000,00	19.800,00	-	(1.105,25)	1.118.694,75	-
32	Gaztambide 1	129.360,00	430.640,00	2.073,39	-	(701,20)	561.372,19	-
33	Vallehermoso 1	152.711,30	658.288,70	8.333,49	-	(782,96)	818.550,53	-
34	Ibiza 3	135.697,50	789.302,50	22.120,50	-	(484,26)	946.636,24	-
35	Cuatro Caminos 3	267.360,00	532.640,00	3.448,09	-	(296,78)	803.151,31	-
36 - 37	Cuatro Caminos 4	120.080,00	529.920,00	1.136,28	-	(73,10)	651.063,18	-
38	Castellana 1	40.176,00	139.824,00	-	-	(11,01)	179.988,99	-
39	Castellana 2	43.524,00	151.476,00	-	-	(11,92)	194.988,08	-
40	Castellana 3	33.480,00	116.520,00	-	-	(9,17)	149.990,83	-
41	Palos de Moguer 1	6.841,45	55.128,24	-	-	(1,50)	61.968,19	-
42	Palos de Moguer 2	16.786,85	135.267,95	-	-	(3,68)	152.051,12	-
43	Lavapiés 3	23.134,96	182.144,23	-	-	(5,07)	205.274,12	-
44	Arapiles 2	103.454,45	305.941,85	-	-	(22,67)	409.373,63	-
45	Arapiles 3	82.417,35	285.025,12	-	-	(18,06)	367.424,41	-
46	Arapiles 4	121.838,77	417.509,47	-	-	(26,70)	539.321,54	-
47	Trafalgar 1	6.577,99	58.166,04	-	-	(1,44)	64.742,59	-
48	Trafalgar 2	7.831,06	69.246,32	-	-	(1,72)	77.075,66	-
49	Rios Rosas 1	1.445,32	3.154,68	-	-	(0,32)	4.599,68	-
50	Castellana 5	-	-	14.400,00	-	-	14.400,00	-
51 - 59	Adelantos por Arras	-	-	-	569.581,56	-	569.581,56	235.849,72
Total		**3.985.416,77**	**17.795.171,16**	**360.276,67**	**569.581,56**	**(69.506,41)**	**22.640.939,75**	**8.009.966,52**

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, entre 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Inversiones Inmobiliarias	31-dic-17	Movimientos		31-dic-18	Movimientos		31-dic-19
		Altas	Reclasificación		Altas	Reclasificación	
Terrenos	1.952.478,49	4.429.081,51	-	6.381.560,00	11.413.611,16	-	17.795.171,16
Construcciones	666.445,79	777.950,16	-	1.444.395,95	2.697.297,49	204.000,00	4.345.693,44
Construcciones en curso	-	204.000,00	-	204.000,00	569.581,56	(204.000,00)	569.581,56
Amortizaciones	(2.324,10)	(17.665,33)	-	(19.989,43)	(49.516,98)	-	(69.506,41)
Saldo Final	**2.616.600,18**	**5.393.366,34**	**-**	**8.009.966,52**	**14.834.973,23**	**-**	**22.640.939,75**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 13).

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

Cobros (Euros)	A 31/12/2019	A 31/12/2018
Menos de un año	386.561,20	240.965,64
Entre uno y cinco años	1.286.340,30	825.436,66
Más de cinco años	773.185,00	472.330,65
TOTAL	**2.446.086,50**	**1.538.732,95**

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 8), 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, Goya 3, Cuatro Caminos 2, Almagro 1, Almagro 2, Almagro 3, Fuencarral 1 y Guindalera 1.

a) Fianzas constituidas a largo plazo

En el segundo semestre del año 2019 la Sociedad obtuvo, por parte del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), el permiso de constituir todas sus fianzas bajo un concurso dentro de este órgano. El Depósito de esta fianza es obligatorio, y debe corresponder a una mensualidad de arrendamiento por cada vivienda. Sin embargo, con este nuevo concurso, la Sociedad debe depositar tan solo el 90% del total de las fianzas constituidas. El valor total depositado a 31 de diciembre de 2019 y una vez aplicado este descuento, asciende a 37.248,87 Euros, que se corresponden de la siguiente manera:

Fianzas Constituidas	Depósito a 31/12/2019	Depósito a 31/12/2018
Total	41.387,63	21.087,81
Descuento por Concurso	(4.138,76)	-
Depósito en IVIMA	**37.248,87**	**21.087,81**

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

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

c) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre 2019 y 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. Inversiones Financieras a corto plazo

a) Otros activos financieros:

Durante el ejercicio finalizado el 21 de diciembre de 2019, la Sociedad formalizo un aval con el Banco Sabadell, por importe de 210.000 euros. como garantía de cobro para el vendedor de la vivienda Vallehermoso 1, tiene 12 meses de duración y renovable una vez finalizada.

Banco	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2018
Otros activos financieros	210.000,00	-
Total	**210.000,00**	**-**

b) Imposiciones a Corto Plazo:

La sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2019 y 2018 con unas imposiciones a plazo fijo según el siguiente desglose:

Banco	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2018
Bankinter	300.048,72	300.000,00
Sabadell	50.000,00	50.000,00
Total	**350.048,72**	**350.000,00**

Estas imposiciones tienen una duración de 12 meses, y se renuevan una vez terminadas. Estas imposiciones corresponden a pignoraciones bancarias que han emitido los bancos para los préstamos de los activos denominados Goya I y Princesa I, y deberán ser vigentes mientras el préstamo hipotecario no sea cancelado.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Banco	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2018
Bankinter	514.843,85	1.029.887,17
Sabadell	1.521.435,18	3.001.860,29
Santander	2.119.403,43	500.000,00
Renta4	5.638.356,61	300.024,36
Total	**9.794.039,07**	**4.831.771,82**

8. Análisis de Instrumentos Financieros

a) Análisis por categorías

Este apartado incluye el valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros". Dentro de la categoría "Fianzas Depositadas" está incluido un aval bancario de 210.000 Euros, vencimiento anual, emitido por el Banco Sabadell como garantía de cobro para el vendedor de la vivienda Vallehermoso 1. El Análisis de Instrumentos Financieros es el siguiente:

Análisis de Instrumentos Financieros	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, derivados y otros		Saldo Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Activos financieros a largo plazo						
Fianzas depositadas	-	-	37.248,87	21.087,81	37.248,87	21.087,81
Activos financieros a corto plazo						
Otros activos financieros	-	-	210.000,00	-	210.000,00	-
Imposiciones a corto plazo	-	-	350.048,72	350.000,00	350.048,72	350.000,00

Análisis de Instrumentos Financieros	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Saldo Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Pasivos financieros a largo plazo						
Partidas a pagar	5.749.320,82	2.577.013,85	398.800,34	330.116,50	6.148.121,16	2.907.130,35
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	1.212.740,47	965.767,10	1.212.740,47	965.767,10
Pasivos financieros a corto plazo						
Partidas a pagar	841.966,89	298.677,08	-	-	841.966,89	298.677,08
Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	393.314,34	238.415,34	393.314,34	238.415,34
Proveedores	-	-	200,00	200,00	200,00	200,00
Acreedores varios	-	-	80.459,84	117.857,93	80.459,84	117.857,93
Proveedores empresas del grupo	-	-	189.362,00	78.928,53	189.362,00	78.928,53

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad cuenta con préstamos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles que se detallan a continuación:

Entidad	Valor Inicial	Contratación	Tipo	Dec-19	Dec-18
Sabadell 1	290.000,00	jul.-18	1,85%	259.016,81	280.971,37
Sabadell 2	679.800,00	dic.-18	1,75%	587.705,45	679.800,00
Sabadell 3	186.500,00	may.-18	1,85%	164.196,04	178.358,61
Bankinter 1	1.300.000,00	jul.-18	EUR+1,00%	1.123.638,67	1.248.388,02
Santander 1	78.000,00	mar.-19	1,65%	69.642,87	-
Bankinter 2	280.000,00	jul.-18	1,75%	256.583,59	273.172,93
Sabadell 4	215.000,00	dic.-18	1,75%	185.873,29	215.000,00
Sabadell 5	454.879,14	may.-19	1,70%	419.004,21	-

Entidad	Valor Inicial	Contratación	Tipo	Dec-19	Dec-18
Sabadell 6	285.000,00	feb.-19	2,00%	253.124,48	-
Sabadell 7	322.489,86	mar.-19	1,70%	289.742,83	-
Santander 2	237.500,00	mar.-19	1,65%	212.053,58	-
Bankinter 3	550.000,00	mar.-19	1,90%	526.060,01	-
Sabadell 8	436.500,00	sep.-19	1,50%	421.686,60	-
Santander 3	600.000,00	sep.-19	1,65%	578.571,45	-
Sabadell 9	504.900,00	sep.-19	1,50%	487.765,30	-
Santander 4	100.000,00	sep.-19	1,65%	96.428,59	-
Bankinter 4	500.000,00	oct.-19	1,60%	488.741,54	-
Sabadell 10	173.000,00	dic.-19	2,50%	171.452,40	-
Total Deuda	**7.193.569,00**			**6.591.287,71**	**2.875.690,93**

b) Pasivos financieros – Otros Pasivos:

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 31/12/2019	Saldo a 31/12/2018
Nueva España 1	-	373.044,67
Goya 2	-	11.970,91
Princesa 1	112.500,00	187.500,00
Recoletos 1	212.999,70	241.399,62
Recoletos 2	107.407,50	151.851,90
Ibiza 1	-	-
Bernabéu 1	15.600,00	-
Goya 3	326.666,34	-
Cuatro Caminos 1	123.816,00	-
Fuencarral 1	13.333,28	-
Gaztambide 1	13.200,00	-
Vallehermoso 1	157.500,00	-
Guindalera 1	30.272,23	-
Cuatro Caminos 3	61.112,24	-
Cuatro Caminos 4	38.333,18	-
Total	**1.212.740,47**	**965.767,10**

Acreedores por Arrendamiento a corto Plazo	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2018
Nueva España 1	-	78.571,32
Goya 2	11.970,91	12.000,00
Princesa 1	75.000,00	75.000,00
Recoletos 1	28.399,62	28.399,62
Recoletos 2	44.444,40	44.444,40

Acreedores por Arrendamiento a corto Plazo	Saldo a 31/12/2019	Saldo a 31/12/2018
Ibiza 1	24.999,96	-
Bernabéu 1	15.600,00	-
Goya 3	39.999,96	-
Cuatro Caminos 1	24.240,00	-
Fuencarral 1	9.999,96	-
Guindalera 1	19.727,57	-
Gaztambide 1	3.600,00	-
Vallehermoso 1	42.000,00	-
Cuatro Caminos 3	33.332,04	-
Cuatro Caminos 4	19.999,92	-
Total	**393.314,34**	**238.415,34**

c) Pasivos financieros – Deuda bancaria:

A 31 de diciembre de 2019, los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento son los siguientes:

Repago deuda	2020	2021	2022	2023	2024+
Sabadell 1	22.364,17	22.781,45	23.206,49	23.639,49	167.025,21
Sabadell 2	93.719,21	95.372,52	97.054,98	98.767,14	202.791,60
Sabadell 3	14.426,81	14.695,99	14.970,17	15.249,47	104.853,60
Bankinter 1	126.002,56	127.268,36	128.546,90	129.838,29	611.982,56
Santander 1	11.142,84	11.142,84	11.142,84	11.142,84	25.071,51
Bankinter 2	16.882,00	17.179,83	17.482,90	17.791,29	187.247,57
Sabadell 4	29.640,52	30.163,43	30.695,54	31.237,03	64.136,77
Sabadell 5	62.332,03	63.400,99	64.487,26	65.592,10	163.190,83
Sabadell 6	38.957,99	39.744,33	40.546,54	41.364,93	92.510,69
Sabadell 7	44.316,82	45.076,09	45.848,40	46.633,91	107.867,61
Santander 2	33.928,56	33.928,56	33.928,56	33.928,56	76.339,34
Bankinter 3	32.454,88	33.076,92	33.710,89	34.357,01	392.460,31
Sabadell 8	59.811,91	60.715,29	61.632,30	62.563,16	176.963,94
Santander 3	85.714,20	85.714,20	85.714,20	85.714,20	235.714,65
Sabadell 9	69.184,59	70.229,52	71.290,25	72.366,98	204.693,96
Santander 4	14.285,64	14.285,64	14.285,64	14.285,64	39.286,03
Bankinter 4	68.229,96	69.329,68	70.447,13	71.582,60	209.144,66
Sabadell 10	18.571,20	18.571,20	18.571,20	18.571,20	97.167,60
Total Deuda	**841.966,89**	**852.676,84**	**863.562,19**	**874.625,84**	**3.158.448,44**

El importe 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 periodificaciones existentes a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018:

Activo	31/12/2018	Altas	Bajas	31/12/2019
Goya 1	(122.560,95)	-	26.844,00	(95.716,95)
Nueva España 1	(44.972,20)	(19.097,19)	64.069,39	-
Recoletos 1	(162.583,35)	(6.200,04)	-	(168.783,39)
Gaztambide 1	-	(140.000,00)	5.700,00	(134.300,00)
Total	**(330.116,50)**	**(165.297,23)**	**96.613,39**	**(398.800,34)**

Durante el ejercicio 2019 se rescindió el contrato de arrendamiento sobre el activo denominado Nueva España 1, originando un ingreso adicional (Nota 13) y la consiguiente eliminación de la periodificación.

9. Capital social

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 Euros, 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 Euros, siendo el capital resultante de 9.352.654 Euros, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000,44 Euros, 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.

Por último, el 1 de agosto de 2019, se cerró una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 Euros, siendo el capital resultante de 24.352.654,00 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 10, Sección 8, Hoja M-648129.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad cuenta con 141 accionistas, solamente uno de ellos con un porcentaje superior al 10%, y uno con un porcentaje entre 5% y el 10%. El conjunto de accionistas con un porcentaje superior al 5% de la Sociedad representa menos del 30% del capital total.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 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%	31-dic-19	31-dic-18
Aligrupo Business Oportunities, S.L.	19,24%	12,83%
A&G Global Fund Sicav	7,67%	7,48%
TOTAL	**26,91%**	**20,31%**

b) Acciones Propias:

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

Acciones propias	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2018	280.500	300.135,00
Adquisiciones	105.861	116.395,62
Ventas	(122.489)	(135.801,43)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	**263.872**	**280.729,19**

A 31 de diciembre de 2019 la compañía tiene 263.872 acciones de la sociedad, adquiridas por un valor de 1,06 Euros por acción, lo que hacen un precio de adquisición de 280.729,19 Euros.

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.

10. Débitos y partidas a pagar

Débitos y partidas a pagar	31/12/2019	31/12/2018
No corriente:	**7.395.702,66**	**3.883.514,91**
Deuda con entidades de crédito	5.749.313,31	2.577.013,85
Acreedores por arrendamiento financiero	1.212.740,47	965.767,10
Fianzas recibidas	34.848,54	10.617,46
Periodificaciones	398.800,34	330.116,50

Débitos y partidas a pagar	31/12/2019	31/12/2018
Corriente:	1.505.303,07	734.078,88
Deuda con entidades de crédito	841.966,89	298.677,08
Acreedores por arrendamiento financiero	393.314,34	238.415,34
Acreedores varios	80.459,84	117.857,93
Proveedores empresas del grupo	189.362,00	78.928,53
Proveedores	200,00	200,00
TOTAL	8.901.005,73	4.617.593,79

11. 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 las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Periodo Medio de Pago	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	27	17
Ratio de operaciones pagadas	28	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	11

Importe (euros)	2.019	2.018
Total pagos realizados	1.099.816	384.779
Total pagos pendientes	21.524	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 las cuentas anuales) 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.

12. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Activos Fiscales	31/12/2019	31/12/2018
Deudores	1.469,51	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.469,51	-

Pasivos Fiscales	31/12/2019	31/12/2018
Acreedores	4.270,69	3.495,08
Otras deudas con las administraciones públicas	4.270,69	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.

La Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 3 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

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	31/12/2019	31/12/2018
Resultado contable antes de impuestos	(865.883,74)	(404.836,13)
Ajustes fiscales	-	-
Base Imponible (resultado fiscal)	**(865.883,74)**	**(404.836,13)**

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%.

13. Ingresos y gastos

La totalidad de los ingresos por arrendamiento de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 5.

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

	31-dic-19	31-dic-18
Importe neto de la cifra de negocios	468.426,05	138.322,50
Ingresos por arrendamiento	390.715,81	138.322,50
Otros Ingresos de la explotación	77.710,24	-

a) Ingresos por arrendamiento

El detalle de los ingresos por activo es el siguiente:

Ingresos Totales por Activo (euros)	31/12/2019	31/12/2018
Goya 1	29.244,00	29.244,00
Nueva España 1	22.916,64	45.833,28
Goya 2	12.000,00	10.000,00
Princesa 1	75.000,00	37.500,00
Recoletos 1	22.199,88	9.249,95
Legazpi 1	94,20	31,40
Lavapiés 1	2.237,88	559,47
Lavapiés 2	3.120,00	780,00
Palacio 1	4.273,50	1.282,05
Chueca 1	1.663,80	138,65
Recoletos 2	44.444,40	3.703,70
Ibiza 1	22.916,63	-
Bernabéu 1	14.300,00	-
Cuatro Caminos 1	20.200,00	-
Cuatro Caminos 2	26.299,66	-
Chueca 2	744,30	-
Goya 3	29.999,97	-
Fuencarral 1	5.833,31	-
Almagro 1	18.000,00	-
Almagro 2	183,94	-
Guindalera 1	9.999,96	-
Almagro 3	3.499,41	-
Gaztambide 1	6.600,00	-
Vallehermoso 1	10.500,00	-
Cuatro Caminos 3	2.777,67	-
Cuatro Caminos 4	1.666,66	-
Total Ingresos 2019	**390.715,81**	**138.322,50**

b) Otros Ingresos de la explotación

Durante el ejercicio 2019 se rescindió el contrato de arrendamiento sobre el activo denominado Nueva España 1, originando un ingreso adicional de 77.710,24 Euros debido a los ajustes temporales de las periodificaciones (Nota 8).

c) Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Gastos de la Explotación	31/12/2019	31/12/2018
Reparaciones y conservación	(1.631,84)	-
Servicios profesionales independientes	(788.642,33)	(395.789,84)
Primas de seguros	(9.205,30)	(2.585,17)
Servicios Bancarios y Similares	(17.020,36)	(5.350,68)
Otros servicios	-	(298,35)
Suscripciones	(28.472,99)	(3.010,06)
Otros tributos	(40.371,54)	(30.804,95)
Ajuste Negativo IVA	(169.178,21)	(61.898,42)
Publicidad, propaganda y RRPP	(16.159,66)	(3.300,00)
Sanciones no Deducibles	(72,15)	-
Otros gastos	(788,02)	-
Suministros	(1.922,65)	-
Gastos excepcionales	(21.000,00)	(130,95)
Gastos Directos	(23.360,51)	(10.040,09)
Total	**(1.117.825,56)**	**(513.208,51)**

En la cuenta de servicios profesionales independientes, se incluye el bonus de revaloración del equipo gestor (29%), comisión de gestión de Orfila Management, S.L. (26%) (Nota 16), Costes relacionados con el MAB (Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez, Iberclear, BME.) tanto como por la cotización de los títulos como por la ampliación de capital (13%), Intermediación no activable, principalmente derivado de la ampliación de capital (11%), costes de auditoria y revisión limitada (5%).

d) 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	31/12/2019	31/12/2018
Intereses de Préstamos Hipotecarios	(72.757,55)	(12.317,63)
Intereses de Préstamos Partes Vinculadas	(33.602,74)	-
Total	**(106.360,29)**	**(12.317,63)**

El saldo a 31 de diciembre de 2019 dentro de Intereses de Préstamos partes vinculadas corresponde a intereses generados por cuatro préstamos a corto plazo formalizados para cubrir las necesidades de tesorería de la compañía hasta la finalización de la ampliación de capital.

14. 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 Oportunities. S.L. - Consejero.
- D. José María Martin Gavín - Consejero.
- D. Eduardo Héctor Minardi - Consejero.
- D. Juan Romaní Sancho - Secretario 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 con mayor representación indirecta 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 31 de diciembre 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 31 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.

15. 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.).

16. Otras operaciones con partes vinculadas

Únicamente 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.

Comisión Orfila MGMT	31/12/2019	31/12/2018
Total devengado	403.554,72	163.834,71
Comisión de Gestión - Fijo	214.192,72	84.906,18
Comisión de Gestión - Bonus	189.362,00	78.928,53

La parte correspondiente al bonus no había sido abonada 31 de diciembre de 2019, reflejando el siguiente saldo por importe de 189.362 euros.

Proveedores empresas del grupo	31/12/2019	31/12/2018
Orfila Management, S.L.	189.362,00	78.928,53

Para el cálculo del bonus de la gestora Orfila Management S.L. se ha calculado en base la valoración RICS de los activos a 31 de diciembre de 2019 realizada por Gesvalt. Reduciendo las plusvalías generadas por los activos que lleven menos de 3 meses en la cartera, como margen de seguridad. De la revalorización resultante, Orfila percibe un 10% de la revalorización a modo de bonus de gestión, que es el que esta completamente provisionado por importe de 189.362 euros.

Adicionalmente, la Sociedad formalizo y cancelo un prestamo con diversos accionistas, para cubrir las necesidades de tesorería de la compañía hasta la finalización de la ampliación de capital.

Dicho prestamo fue devuelto en su totalidad a la finalización de la ampliación de capital ocurrida durante el mes de agosto, y generó unos intereses descritos en la nota 13.

17. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 28.000 euros (2018: 14.000 euros).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio como consecuencia de servicios de revisión limitada y otros servicios de verificación ascendieron a 10.000 euros (2018: 19.550 euros).

Adicionalmente, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad, ascendieron a 0 euros (2018: 47.302,50 euros).

18. 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.

19. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018.

20. Hechos posteriores al cierre

Posterior al cierre del ejercicio, con fecha 14 de enero de 2020, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda ubicada en la calle General Oraá, en el Barrio de Castellana de Madrid con una superficie de 50 m² por un precio de 195.000 Euros. Las viviendas se encontraban alquiladas, por lo que Almagro Capital queda subrogada a los contratos de arrendamiento en curso.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Adicionalmente, a fecha 17 de enero de 2020 la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda ubicada en la calle Velázquez, en el Barrio de Castellana de Madrid con una superficie de 63 m² por un precio fijo de 270.000 Euros, además de 30.000 Euros condicionados al cumplimiento de circunstancias variables. Las viviendas se encontraban con un derecho habitacional en favor de la inquilina.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

A fecha 24 de enero de 2020 la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública, una vivienda ubicada en la calle Príncipe de Vergara, en el Barrio de Ciudad Jardín de Madrid con una superficie de 114 m² por un precio de 290.000 Euros. Las viviendas se encontraban alquiladas, por lo que Almagro Capital queda subrogada a los contratos de arrendamiento en curso.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Además, con fecha 6 de febrero de 2020, la Sociedad ha formalizado, también mediante escritura pública, la adquisición de una vivienda ubicada en la calle Goya de Madrid, en el barrio de Goya, con una superficie total de 266 m² y por un precio conjunto de 1.150.000 Euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

La adquisición ha sido financiada con fecha 26 de febrero de 2020, mediante un préstamo hipotecario con Bankinter, S.A., por importe de 1.000.000 Euros, vencimiento en febrero de 2030 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Con fecha 19 de febrero de 2020, la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública, una vivienda ubicada en la calle Ayala de Madrid, en el barrio de Goya, con una superficie total de 139 m² y por un precio de 620.000 Euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Por último, que con fecha 25 de febrero de 2020, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública seis viviendas. Una de ellas ubicada en el barrio de Vallehermoso, otras dos ubicadas en el barrio de Imperial, dos más están ubicadas en el barrio de Carabanchel, y la última está ubicada en el barrio de Ríos Rosas. Disponen de una superficie conjunta de 800 m². Han sido adquiridas por un precio de 1.520.407,83 Euros. Las viviendas se encontraban alquiladas, por lo que Almagro Capital queda subrogada a los contratos de arrendamiento en curso.

La adquisiciones no han precisado financiación ajena, sino que han sido satisfechas con cargo a la tesorería de la sociedad.

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento está afectando la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría impactar las operaciones y resultados financieros de la Entidad.

No está clara la medida en la que el Coronavirus afectará el sector inmobiliario de Madrid, ni si tendrá un efecto pasajero o perdurable en el tiempo. Por una parte, la tipología de activos que Almagro Capital adquiere han demostrado ser robustos frente ciclos económicos bajistas. Por otro lado, en caso que la crisis se extienda considerablemente sería posible, aunque desconocemos si probable, que haya un eventual impacto en los resultados de la compañía. A la fecha de celebración de esta asamblea, dicho impacto no se puede predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su influencia en las economías de los países afectados, entre otros factores.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El Consejo de Administración de la Sociedad ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. en fecha 25 de marzo de 2020, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular Las Cuentas Anuales del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

Luis de Ulíbarri San Vicente
Presidente

INVERLO, S.L.
Francisco López Posadas
Consejero

ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L.
Juan Alcaraz Alcaraz
Consejero

Eduardo Héctor Minardi
Consejero

José María Martin Gavín
Consejero

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Las cuentas de Almagro Capital SOCIMI, S.A. del ejercicio 2019 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y han sido sometidas a la auditoría de cuentas realizada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. El informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

1. Actividad

Durante el 2019 la Sociedad se ha centrado en la consolidación del modelo de negocio, y ha adquirido un total de 35 inmuebles. Adicionalmente, ha realizado once operaciones con contrato de arras firmado y, por tanto, ha concluido el año 2019 con 49 viviendas en cartera.

Para llevar a cabo este proceso de expansión, la Sociedad realizo una ampliación de capital en el mes de agosto, la primera estando admitida a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), por un importe de 16.350.000 Euros, esta ampliación fue totalmente suscrita y desembolsada.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad había firmado doce nuevas hipotecas con diferentes entidades bancarias por un importe total de 4.242.269,00 Euros

El día 16 de enero de 2019, 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"), se inició la cotización de la compañía en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") a un precio de 1,07 euros por acción.

El consejo de administración de la Sociedad 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.

2. Evolución y Resultado de los Negocios

Durante el año 2019 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 35 activos individuales por un importe total de 13.951.312 Euros.
- Adicionalmente se firmaron 11 compromisos vinculantes de compra por valor de 3.875.480 Euros.
- Se formalizaron 12 operaciones de financiación hipotecaria por un importe total de 4.242.269,00 Euros. Dicha financiación se ha firmado en unas condiciones ventajosas sobre mercado, con un tipo promedio de 1,75% y un LTV promedio de 38,11%.
- No se ha realizado acondicionamientos en los inmuebles.
- El 91,67% de los inmuebles se encuentra alquilado a 31 de diciembre de 2019.
- Hay tres viviendas en las que los inquilinos no son los originales.

3. Evolución de la acción y acciones propias

La compañía comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") el 16 de enero de 2019 a un valor de 1,07 Euros por acción, que es el precio al que el consejo de administración aprobó el inicio de la cotización.

Desde entonces, su cotización ha oscilado entre un valor máximo de 1,19 Euros por acción y 1,05 Euros por acción, cerrando el periodo en 1,08 Euros por acción. Ha tenido un total de 58 días con operaciones en las que se ha negociado un efectivo total de 797.763 euros.

La Sociedad comenzó el año 2019 con 280.500 acciones propias, adquiridas por un valor de 1.07 Euros por acción, lo que hacen un precio de adquisición de 300.135,00 Euros. La compañía ha adquirido un total de 105.861 acciones a un valor de 1,10 Euros por acción, frente a las 122.489 acciones vendidas a 1,11 Euros por acción. Por tanto, la Sociedad ha cerrado el año con una autocartera de 263.872 acciones por un valor redondeado de 1,06 Euros por acción, lo que hacen un precio de adquisición de 280.729,19 euros.

4. Política de dividendos

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

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.

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.

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.

A 31 de diciembre de 2019 la sociedad tiene pérdidas acumuladas de 1.266.520,39 Euros por lo que no se ha producido reparto de dividendos.

5. 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 las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Periodo Medio de Pago	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	27	17
Ratio de operaciones pagadas	28	18
Ratio de operaciones pendientes de pago	20	11

Importe (euros)	2.019	2.018
Total pagos realizados	1.099.816	384.779
Total pagos pendientes	21.524	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 las cuentas anuales) 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.

6. Equipo

La gestión de las actividades del día a día de Almagro Capital, así como la de inversión y gestión de activos, son realizadas íntegramente por la sociedad gestora, Orfila Management, S.L.

Almagro Capital no cuenta con empleados en plantilla.

7. Gestión de Riesgos

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.

(i) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad cuenta con 17 de 18 préstamos a tipo fijo. El único préstamo en el que el tipo de interés está ligado al EURIBOR representa un 17,05% de la deuda bancaria. Se trata del préstamo de mayor importe, pero al mismo tiempo se trata del inquilino con menor riesgo de supervivencia debido a su avanzada edad.

(ii) Riesgo de liquidez

La Sociedad mantiene caja suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

(iii) Riesgo de mercado

Los activos de la sociedad han sido adquiridos con el suficiente descuento como para asumir una desaceleración en los precios de las viviendas sin que suponga una caída crítica en el retorno esperado.

8. Actividades en materias de investigación y desarrollo

La sociedad ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2019.

9. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

Posterior al cierre del ejercicio, con fecha 14 de enero de 2020, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda ubicada en la calle General Oraá, en el Barrio de Castellana de Madrid con una superficie de 50 m² por un precio de 195.000 Euros. Las viviendas se encontraban alquiladas, por lo que Almagro Capital queda subrogada a los contratos de arrendamiento en curso.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Adicionalmente, a fecha 17 de enero de 2020 la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda ubicada en la calle Velázquez, en el Barrio de Castellana de Madrid con una superficie de 63 m² por un precio fijo de 270.000 Euros, además de 30.000 Euros condicionados al cumplimiento de circunstancias variables. Las viviendas se encontraban con un derecho habitacional en favor de la inquilina.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

A fecha 24 de enero de 2020 la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública, una vivienda ubicada en la calle Príncipe de Vergara, en el Barrio de Ciudad Jardín de Madrid con una superficie de 114 m² por un precio de 290.000 Euros. Las viviendas se encontraban alquiladas, por lo que Almagro Capital queda subrogada a los contratos de arrendamiento en curso.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Además, con fecha 6 de febrero de 2020, la Sociedad ha formalizado, también mediante escritura pública, la adquisición de una vivienda ubicada en la calle Goya de Madrid, en el barrio de Goya, con una superficie total de 266 m² y por un precio conjunto de 1.150.000 Euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

La adquisición ha sido financiada con fecha 26 de febrero de 2020, mediante un préstamo hipotecario con Bankinter, S.A., por importe de 1.000.000 Euros, vencimiento en febrero de 2030 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Con fecha 19 de febrero de 2020, la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública, una vivienda ubicada en la calle Ayala de Madrid, en el barrio de Goya, con una superficie total de 139 m² y por un precio de 620.000 Euros. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Por último, que con fecha 25 de febrero de 2020, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública seis viviendas. Una de ellas ubicada en el barrio de Valiehermoso, otras dos ubicadas en el barrio de Imperial, dos más están ubicadas en el barrio de Carabanchel, y la última está ubicada en el barrio de Ríos Rosas. Disponen de una superficie conjunta de 800 m². Han sido adquiridas por un precio de 1.520.407,83 Euros. Las viviendas se encontraban alquiladas, por lo que Almagro Capital queda subrogada a los contratos de arrendamiento en curso.

La adquisiciones no han precisado financiación ajena, sino que han sido satisfechas con cargo a la tesorería de la sociedad.

Desde diciembre 2019, el COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido desde China a otros países, incluyendo España. Este evento está afectando la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría impactar las operaciones y resultados financieros de la Entidad.

No está clara la medida en la que el Coronavirus afectará el sector inmobiliario de Madrid, ni si tendrá un efecto pasajero o perdurable en el tiempo. Por una parte, la tipología de activos que Almagro Capital adquiere han demostrado ser robustos frente ciclos económicos bajistas. Por otro lado, en caso que la crisis se extienda considerablemente sería posible, aunque desconocemos si probable, que haya un eventual impacto en los resultados de la compañía. A la fecha de celebración de esta asamblea, dicho impacto no se puede predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su influencia en las economías de los países afectados, entre otros factores.

10. Perspectivas para el ejercicio 2020

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad aspira a posicionarse como el principal inversor en su nicho de mercado, consolidando el negocio en Madrid a través de nuevas adquisiciones de activos.

La sociedad española demanda cada vez más soluciones para la monetización de la vivienda y Almagro Capital busca posicionarse como el referente de este mercado, no solo por ser la primera SOCIMI especializada en este nicho, sino también por conversirse en la alternativa más eficiente.

GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS PROYECCIONES

En cumplimiento con lo dispuesto en la normativa aplicable (apartado segundo de la Circular 6/2018), la Sociedad presenta a continuación las cifras de la cuenta de resultados que se han incorporado a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, y sometidas a auditoría por parte del auditor de la Sociedad. La comparativa y el grado de cumplimiento de las cuentas anuales en relación con las previsiones publicadas el 22 de octubre de 2019:

Cuenta de Resultados	Previsión Cierre	Cuentas Anuales Auditadas	Grado de Cumplimiento
Importe neto de la cifra de negocios	**470.687**	**468.426**	100%
Otros gastos de explotación	(1.184.367)	(1.117.826)	94%
Amortización del inmovilizado	(40.512)	(49.517)	122%
Resultado de explotación	**(754.193)**	**(698.916)**	**93%**
Resultado financiero	**(109.861)**	**(106.322)**	**97%**
Resultado antes impuestos	**(864.054)**	**(805.238)**	**93%**
Resultado del ejercicio	**(864.054)**	**(805.238)**	**93%**

La sociedad considera que las desviaciones producidas entran dentro de lo razonable y no considera que por este motivo hayan de actualizarse las previsiones publicadas.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen al respecto.

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

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

1. INTRODUCCIÓN 3
1.1 Sobre Almagro Capital SOCIMI, S.A. 3
2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL 5
2.1 Órganos de Gobierno 5
2.2 Contrato de Gestión suscrito con Orfila Management S.L. 6
2.3 Acerca de Orfila Management S.L. 6
2.4 Entorno de control de la Sociedad 7
2.5 Identificación y Evaluación de Riesgos 8
3. COMUNICACIONES AL MERCADO 8
3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos 9
3.2 Comunicación 9
4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA 9
5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES 10
6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN 10
7. CONCLUSIÓN 11

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 6/2018, del 24 de julio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad o Almagro) en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Desde ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. reconocemos la importancia de los sistemas de control interno y es por ello por lo que se procede a continuación a la elaboración de un informe en el que recogeremos todas las medidas a aplicar en aras a minimizar las deficiencias que por su naturaleza y por la naturaleza del negocio pudieran presentarse en las actividades del día a día de Almagro. Así mismo, hemos desarrollado un procedimiento interno que permitirá la conservación de las inversiones efectuadas por los propietarios del fondo Almagro y al mismo tiempo controlar según las políticas de administración el cumplimiento de los objetivos y metas trazadas por la empresa.

Con esta meta de implementar un sistema de control interno nace la necesidad de contar con un manual de procedimientos, pues creemos es uno de los elementos más eficaces para la toma de decisiones en la administración, ya que aportaran a nuestros equipo gestor un aprendizaje y una orientación vitales para el desarrollo de las actividades que llevaran a cabo, sobre todo aquellas relacionadas en materia de operaciones y de ejecución de las decisiones tomadas. Este procedimiento creemos nos llevara hacia un cumplimiento de las funciones de forma más clara y sencilla por parte del equipo gestor.

Para ello, es conveniente destacar que dicha información debe ser concreta, concisa y comprensible para que cualquier usuario de esta pueda ser capaz de formarse una opinión, por lo que se recomienda: minimizar las generalidades; no proporcionar explicaciones teóricas, sino especificar las medidas concretas de control implantadas, las herramientas disponibles, y evitar descripciones exhaustivas de escasa utilidad para los usuarios de la información.

De acuerdo con estas ideas generales, a continuación, se adjunta una relación no exhaustiva y puramente indicativa de aspectos relativos a la estructura organizativa y sistema de control interno, los cuales se considera que las emisoras deberían incluir para ofrecer información que permita evaluar su capacidad de cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

1.1 Sobre Almagro Capital SOCIMI, S.A.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. 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, 1° 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 adopto 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.

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€, 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").

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

Adicionalmente, el 1 de agosto de 2019, se cerró una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 Euros, siendo el capital resultante de 24.352.654 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 10, Sección 8, Hoja M-648129.

El objeto social de la Sociedad se expresa en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

Artículo 2º.- Objeto social.

1. La Sociedad tiene por objeto:

(i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
(ii) La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
(iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI.
(iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

2. Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

3. Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservare por ley a determinada categoría de profesionales, deberá realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida.

4. Si por ley se exigiere para el inicio de alguna de las actividades indicadas la obtención de licencia administrativa, la inscripción en algún registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que dicho requisito quede cumplido conforme a la ley aplicable.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1 Órganos de Gobierno.

Junta General de Accionistas de Almagro Capital SOCIMI, S.A.

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

Consejo de Administración de Almagro Capital SOCIMI, S.A.

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del sistema de control interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y Orfila Management, S.L.

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes stakeholders (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

Dicho Consejo de Administración a fecha de emisión del siguiente informe se encuentra formado por las siguientes personas:

- D. Luis de Ulíbarri San Vicente - Presidente

- INVERLO, S.L. (representada por D. Francisco López Posadas) – Consejero
- ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES,S.L. (representada por D. Daniel Torregrosa Serra) – Consejero
- D. Eduardo Hector Minardi – Consejero
- D. José María Martín Gavín – Consejero
- D. Juan Romaní Sancho – Secretario No consejero
- D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo – Vicesecretario No consejero

2.2 Contrato de Gestión suscrito con Orfila Management S.L.

En el contrato de gestión suscrito con fecha 25 de julio de 2017 entre la Sociedad y Orfila Management S.L. (en adelante "la Gestora"), y modificado el 26 de marzo de 2019 en Junta Extraordinaria de Accionistas, se especifica que esta última prestará servicios de gestión a la Sociedad, en relación con el proyecto de la Sociedad consistente en la adquisición de bienes inmuebles a personas de avanzada edad para su posterior arrendamiento.

A continuación se detallan los servicios y funciones que presta la Gestora:

- Property Management
- Asset Management
- Análisis de inversiones y desinversiones incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación

Adicionalmente, y con el objetivo de describir la gestión realizada sobre los activos propiedad de la Sociedad, a continuación, con carácter no limitativo, se recogen las principales funciones que asumirá la Gestora:

a) La definición de los objetivos de rentabilidad, plazo y sus combinaciones en el tiempo.
b) La definición de la cartera de inversiones por tipología y modalidades de explotación.
c) La búsqueda y localización de activos inmobiliarios para la Sociedad.
d) La negociación de las adquisiciones de activos de acuerdo al Modelo de Negocio.
e) La elección de las fórmulas de financiación de las inversiones por tipo de activo.
f) Los parámetros básicos de la inversión en términos de precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición, contenido de los derechos conexos, etc.
g) La explotación de los activos y, en especial, la oferta de arrendamiento, la negociación de las condiciones de la cesión o arrendamiento del activo, etc.
h) La selección y contratación de personal laboral que pudiera necesitar la Sociedad.
i) El análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles, y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios.
j) La desinversión, precio, condiciones, formas de pago, reservas de derechos, etc.

2.3 Acerca de Orfila Management S.L.

A la firma del contrato de gestión, los responsables de la misma, verifican que:

- Estaba constituida como una sociedad de responsabilidad limitada incorporada y existiendo bajo la legislación de España y debidamente registrada en el registro comercial aplicable capacidad para cumplir con el acuerdo de gestión.
- Poseía la capacidad profesional, conocimiento y experiencia suficiente para prestar los servicios recogidos en el acuerdo de gestión, subcontratando a su vez parcialmente algunos servicios a asesores externos.
- Cumplía con sus obligaciones de pago y no se encontraba en situación de insolvencia.
- No había incurrido en ninguna causa legal de reducción de capital.

El Consejo de Administración de la Sociedad velará para que estas condiciones se mantengan mientras dure el contrato de gestión. Esta supervisión forma parte del entorno de control de la Sociedad.

2.4 Entorno de control de la Sociedad

El sistema de control interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su sistema de control interno.

Control Interno

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo gestor de la Sociedad, mediante las reuniones del Consejo de Administración.

Las decisiones clave de la empresa se toman durante estas reuniones, y las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunican las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- Revisión anual de valoraciones. La Sociedad realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello se envía a una sociedad tasadora de reconocido prestigio, la información necesaria para la emisión de un borrador de informe, que una vez revisado por el Consejo de Administración, se aprueba para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.
- Revisión de los estados financieros. La elaboración de los estados financieros está coordinada por la Gestora, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad antes de ser finalmente emitidos.
- Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora.

El presente reglamento recoge una serie de principios y normas básicas que han de dirigir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la compañía, así como de las presentes o futuras entidades de servicio colaboradoras en las que la Gestora haya o fuere a externalizar algún servicio, o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Compañía o la Gestora.

Las directrices del reglamento:

- Mantener unos estándares altos de integridad en todas las relaciones comerciales, tanto internamente como en relaciones externas, siempre asegurando la confidencialidad y exactitud de la información;
- Evitar cualquier conducta que pueda llevar a fraude o corrupción o cualquier actividad que pueda ser considerada soborno;

- Actuar siempre teniendo en cuenta el mejor interés de la Sociedad y evitar situaciones que puedan suponer conflicto de intereses (ya sea real o aparente) que pudiese perjudicar la confianza en la Sociedad;
- Mantener unos estándares de profesionalidad altos en cuanto a competencias y comportamientos;
- Asegurar el cumplimiento de toda la normativa aplicable a la actividad de la Sociedad;
- Dicho documento establece adicionalmente los principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

2.5 Identificación y Evaluación de Riesgos

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada

La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

a. Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
b. Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
c. Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
d. Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
e. Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
f. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.
g. Riesgo del modelo de negocio: El modelo de negocio se basa en la estimación de la esperanza de vida por parte de los inquilinos. No obstante, en el momento en que los inquilinos superen su esperanza de vida estimada y la coyuntura económica permita obtener un alto retorno, la Sociedad podría liquidar los activos con un descuento, siempre y cuando se encuentre a un comprador que acepte las condiciones del contrato establecido con el inquilino.

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- La Gestora, con el asesoramiento del Asesor Registrado, elabora toda la documentación a remitir al mercado.
- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del asesor legal y del equipo de la gestora, supervisa la elaboración de la documentación.
- El Consejo de Administración de la Sociedad supervisa y valida la versión final de los reportes, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El portavoz autorizado (el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos

Tanto la Sociedad como la Gestora y sus empresas colaboradoras, en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables acordes a la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

3.2 Comunicación

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

Como se ha indicado anteriormente, la Gestora se encarga de coordinar la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico al MAB. Dicha información se remite a los miembros del Consejo de Administración quienes una vez revisada, autorizan su envío al MAB.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 6/2018 de Bolsas y Mercados Españoles y Sistemas de Negociación, S.A. (Información a Suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI Incorporadas a Negociación en el Mercado Alternativo Bursátil) deban hacerse. De esta manera, el Consejo de Administración ha articulado las comunicaciones a través de la figura del Presidente del Consejo de Administración, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

La Gestora se encarga de coordinar el envío y publicación de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por tanto es igual que la enviada al mercado.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad dispone del asesoramiento legal de un tercero, en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad y de la Gestora, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría.

No obstante, el modelo del SCIIF (Sistemas de Control Interno sobre la Información Financiera) se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa. El equipo gestor realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIF;

- Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos.
- El equipo gestor revisará, analizará y comentará la información financiera y del SCIIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

  Por otra parte, el Consejo de Administración de la Sociedad realizará las siguientes tareas:

- Revisar y evaluar el proceso y las conclusiones sobre el cumplimiento y efectividad resultantes de la revisión anual realizada.
- Incluir aquellos procesos que deban ser revisados durante el ejercicio.

  Una vez que la evaluación y supervisión de los controles hayan sido finalizadas, se deberán documentar los resultados obtenidos.

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por Price Waterhouse Cooper auditores, S.L., auditor de la Sociedad desde su constitución. Además de revisar las cuentas anuales, realiza revisiones limitadas de los estados financieros a 30 de junio.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de compraventa.
- La Sociedad ha contratado a Gesvalt Sociedad de Tasación S.A para realizar la valoración de los activos. A futuro, la Sociedad pretende contratar a Gesvalt, u otra entidad de valoración inmobiliaria de similar reconocimiento, con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación.
- La Sociedad ha contratado a Renta 4 Corporate, S.A. (en adelante, "Renta4") como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se revisan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier hecho relevante que deba ser informado al MAB.

7. CONCLUSIÓN

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el MAB a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.