

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.
C/ Velázquez 31, 2ª planta
28001 Madrid
+34 914 360 460
www.homecapitalsocimi.com

HOME**CAPITAL**

AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (MAB)

Madrid, 23 de abril de 2020

En virtud de 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 por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”), pone en su conocimiento la siguiente información:

La cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, junto con sus correspondientes informes de auditoría, las cuales ya estaban incluidas en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado de la Sociedad publicado el 17 de marzo de 2020.

Atentamente,

D. Borja J. Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

**HOME CAPITAL RENTALS
SOCIMI, S.A.
(anteriormente
ESPIROPY, S.L.)**

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2019, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (anteriormente Espiropy, S.L.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (anteriormente Espiropy, S.L.) (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas 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 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 2.1 de la memoria abreviada) 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 abreviadas* 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 abreviadas 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 abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad solicitó el 11 de abril de 2018 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI. Por tanto, durante el ejercicio 2019 la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad que requieren la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. En este sentido debe considerarse lo estipulado por la legislación en relación al régimen transitorio aplicable al presente ejercicio tal y como se menciona en la nota 1 de la memoria abreviada adjunta.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de la Dirección de la Sociedad los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las notas 1 y 11 de la memoria abreviada adjunta contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI.

Recuperabilidad de participaciones y créditos en sociedades del Grupo

Descripción

La Sociedad mantiene una participación en el capital social y créditos en una sociedad del Grupo, cuya actividad consiste en la propiedad y arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias y que se encuentra, asimismo, acogida al régimen fiscal de SOCIMI.

La valoración de dicha participación requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativas por parte de la Dirección de la Sociedad, que estima como mejor evidencia del importe recuperable de la misma el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes a la fecha de valoración.

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de la inversión mantenida, que ascienden a 18,1 millones de euros, suponen que consideremos la situación descrita como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en obtener y analizar las conclusiones preparadas por la Dirección de la Sociedad respecto al análisis del deterioro de valor de la citada participación y créditos al cierre del ejercicio, verificando su corrección aritmética, la adecuación del método de valoración empleado en relación con la inversión mantenida y el cumplimiento de los requerimientos de la norma aplicable.

Para ello, hemos comprobado, por un lado, el valor teórico contable de la entidad participada con sus estados financieros; y por otro, el de las plusvalías tácitas, determinadas por la Sociedad, con las correspondientes valoraciones de los activos inmobiliarios elaboradas por expertos independientes. En este sentido, hemos contado con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración para analizar y concluir sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizados por dichos expertos independientes.

Por último, hemos revisado que las notas 5 y 14 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas incluyen los desgloses relativos a estos aspectos.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, 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 abreviadas

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

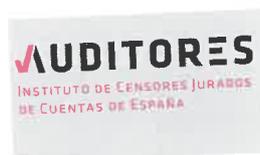
Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error 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 abreviadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Fernando García Beato
Inscrito en el R.O.A.C. nº 18.142
11 de febrero de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/00129

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas.

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

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 abreviadas, 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 abreviadas 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 abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas 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 abreviadas 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.

**Home Capital Rentals
SOCIMI, S.A.
(anteriormente
ESPIROPY, S.L.)**

Cuentas Anuales abreviadas
al 31 de diciembre de 2019



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. (anteriormente ESPIROPY, S.L.)

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones en empresas del Grupo a largo plazo	Nota 5.1	14.101.843	9.736.093	FONDOS PROPIOS:	Nota 7	14.391.434	14.634.705
Instrumentos de patrimonio		14.101.843	9.736.093	Capital escriturado		2.076.928	14.683
				Prima de emisión		12.754.766	14.665.011
				Reserva legal		3.500	3.500
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(48.489)	(3.193)
				Resultado del ejercicio		(395.271)	(45.296)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 14	117.317	85.416	Deudas a corto plazo	Nota 8	3.996.868	76.156
Clientes, empresas del Grupo	Nota 11	52.358	61.164	Deudas con entidades de crédito		949.868	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Notas 5.2 y 14.1	64.959	24.252	Otras deudas a corto plazo		2.840.810	-
Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo		3.910.573	3.823.335	Deudas con empresas del Grupo a corto plazo	Notas 9 y 14.1	-	2.995
Periodificaciones a corto plazo		2.381	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 10	-	73.161
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 6	256.188	1.066.017	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		206.190	14.710.861
TOTAL ACTIVO		18.388.302	14.710.861			18.388.302	14.710.861

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado correspondiente al 31 de diciembre de 2019.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. (anteriormente ESPIROPY, S.L.)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2019

(En Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 13.1	167.587	111.999
Prestación de servicios		82.107	61.164
Ingresos por intereses grupo		76.664	50.835
Ingresos por dividendos		8.816	-
Otros gastos de explotación	Nota 13.2	(528.096)	(157.295)
Servicios exteriores		(516.114)	(156.818)
Tributos		(11.982)	(477)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(360.509)	(45.297)
Ingresos financieros	Nota 13.3	-	1
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	1
Gastos financieros	Nota 13.3	(34.762)	-
RESULTADO FINANCIERO		(34.762)	(45.296)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(395.271)	(45.296)
Impuestos sobre Beneficios	Nota 11	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(395.271)	(45.296)
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 3	(395.271)	(45.296)

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2019.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. (anteriormente ESPIROPY, S.L.)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(395.271)	(45.296)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(395.271)	(45.296)

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2019.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. (anteriormente ESPIROPY, S.L.)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019 B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017(*)	3.500	-	-	-	(3.193)	307
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(45.296)	(45.296)
Operaciones con accionistas	-	-	-	(3.193)	3.193	-
Distribución del resultado	14.683	14.668.511	-	-	-	14.683.194
Ampliación de capital	(3.500)	(3.500)	3.500	-	-	(3.500)
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	14.683	14.665.011	3.500	(3.193)	(45.296)	14.634.705
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(395.271)	(395.271)
Operaciones con accionistas	-	-	-	(45.296)	45.296	-
Distribución del resultado	2.062.245	(1.910.245)	-	-	-	152.000
Ampliación de capital (Nota 7)	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019	2.076.928	12.754.766	3.500	(48.489)	(395.271)	14.391.434

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019.

(*) Datos no auditados

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (anteriormente ESPIROPY, S.L.)

Memoria abreviada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre 2019

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó como Sociedad Limitada y bajo la denominación social Espiropy, S.L., en Madrid, el 6 de noviembre de 2017, por un período de tiempo indefinido, y siendo su Socio Único Mediterranean Search, S.L. (Sociedad Unipersonal).

En el momento de la constitución, el objeto social de la Sociedad era la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal. La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, acciones y participaciones sociales, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales o la intervención reservada de entidades específicas o cualquier clase de autorización administrativa de la que no disponga la sociedad.

El 19 de diciembre de 2017, Q Prime Patrimonio Inmobiliario, Sociedad Limitada, compró y adquirió las participaciones sociales de Mediterranean Search, S.L. (Sociedad Unipersonal), pasando a ser el Socio Único de la Sociedad.

Con ocasión de dicho cambio de Socio Único, se decidió cambiar el domicilio social a la calle Velázquez número 31, 2º planta, en Madrid y modificar el objeto social de la sociedad, pasando a ser el mismo la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. Se excluyen de este objeto todas aquellas actividades para cuyo ejercicio alguna ley exija requisitos especiales que no puedan ser cumplidos por esta Sociedad. La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo directo o mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 25 de julio de 2018, se acordó ampliar el capital de la Sociedad, perdiendo a partir de ese momento el carácter de Sociedad Unipersonal.

El 11 de abril de 2018, el entonces Socio Único de Espiropy, S.L., Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

Con fecha 28 de junio de 2019, se modificó la denominación social por la de Home Capital Rentals SOCIMI, S.L. Con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acuerda por unanimidad la transformación de la Sociedad a una sociedad anónima conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica, y se adoptaron una serie de acuerdos de aumento de capital social.

El régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, al encontrarse participada por una sociedad que se encuentra acogida al mencionado régimen SOCIMI.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

Régimen de SOCIMI

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

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

2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir, al menos, el 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.

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

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el período impositivo deben proceder de: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo al que pertenece.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Este requisito los Administradores estiman su cumplimiento en el primer trimestre del 2020.

4. Obligación de Distribución del resultado: 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 2 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.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen, por lo que la Sociedad se encuentra actualmente en este periodo transitorio para cumplir las condiciones que le aplican, periodo que finaliza el 11 de abril de 2020.

El incumplimiento de alguna de las condiciones 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.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que conforman el Grupo Home Capital Rentals SOCIMI, cuyo domicilio social se encuentra en la Calle Velázquez, nº 31, 2º planta, Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente (anteriormente Espiropy, S.L. y sociedades dependientes) del ejercicio 2019, han sido formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrado el día 7 de febrero de 2020. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 fueron aprobadas el 28 de junio de 2019 por la Junta General de Socios y depositadas en el Registro Mercantil.

2. Bases de presentación del balance de situación abreviado

2.1 Marco normativo de información financiera

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Consejo de Administración y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, y sus adaptaciones sectoriales.

- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. en su reunión de 7 de febrero de 2020, se someterán a la aprobación de Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019 sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas futuras.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre han sido:

- La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de determinados activos. La Sociedad verifica si existen pérdidas de valor que puedan reducir el valor recuperable de los activos a un importe inferior al de su valor en libros (Nota 4.1).
- En la Nota 17, se detalla el control de gestión del riesgo financiero realizado por la Sociedad.

2.5 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto 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 abreviada.

2.7 Consolidación

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades. Estas cuentas anuales abreviadas no reflejan el efecto que resultaría de aplicar el criterio de consolidación. Las principales magnitudes del balance consolidado de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. correspondientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, aplicando las Normas del Plan General de Contabilidad aprobadas por el Real Decreto 1514/2007, son las siguientes (importes en euros):

Concepto	31.12.2019	31.12.2018
Total activo	28.030.924	19.620.089
Patrimonio Neto	13.840.022	14.457.912
De la Sociedad Dominante	13.840.022	14.457.912
Resultado del ejercicio	(769.889)	(222.089)
De la Sociedad Dominante	(769.889)	(222.089)

2.8 Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios contables aplicados en el ejercicio 2018.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018.

2.10 Empresa en funcionamiento

La actividad principal de la Sociedad es la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"). Por ello, la obtención de ingresos en forma de dividendos dependerá de la explotación de los activos inmobiliarios de la sociedad participada Beuste Investment, S.L.U., los cuales se encuentran en su mayoría en fase de acondicionamiento para su posterior arrendamiento y obtención de rentas. Por lo anterior, la Sociedad ha obtenido unas pérdidas de 395.271 euros en el ejercicio 2019 (pérdidas de 45.296 euros en el ejercicio 2018). Los Administradores de la Sociedad formulan las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento en la medida que estiman que se cumplirán las previsiones de obtención de flujos de caja por la explotación de los activos inmobiliarios.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base del reparto: Pérdidas del ejercicio	(395.271)
Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores	(395.271)

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales abreviadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 Instrumentos financieros

4.1.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los activos financieros con empresas de grupo no registran estos costes como mayor valor.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera). El método de valoración generalmente aplicado para determinar las plusvalías tácitas, es la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios de cada una de las de las empresas del Grupo. Este método se realiza mediante el "descuento de Flujos de Caja" basado en los ingresos netos futuros, la tasa interna de retorno, el valor residual, etc.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es el de 180 días desde el vencimiento de la obligación.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.1.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

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

4.2 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

La Sociedad clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera incrementando el saldo de este epígrafe.

4.3 Impuesto sobre Beneficios

4.3.1 Régimen general

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio 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 balance abreviado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.3.2 Régimen SOCIMI

Con fecha 11 de abril de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles

negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas 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 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.4 Ingresos y gastos

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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

De acuerdo con los criterios de presentación establecidos en la Consulta nº 2 del BOICAC 79, los dividendos y los ingresos financieros de la Sociedad se encuentran incluidas dentro del "Importe neto de la cifra de negocios" por entender que forman parte de la actividad ordinaria de la Sociedad.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas 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 lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

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.

4.6 Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes

En las cuentas anuales abreviadas adjuntas, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

4.7 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio y la situación financiera. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

4.8 Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. Inversiones en empresas del Grupo a largo y corto plazo

5.1 Instrumentos de patrimonio

El movimiento del epígrafe de "Instrumentos de patrimonio" durante el ejercicio terminado del 31 de diciembre 2019 y 2018 se muestra a continuación:

Ejercicio 2019

Sociedad	Euros					
	Saldo a 31.12.2018	Operación de fusión	Adiciones/ Aportaciones de socios	Bajas	Deterioros	Saldo a 31.12.2019
Enol Desarrollos, S.L.U.	2.784.093	(2.784.093)	-	-	-	-
Kerlycup, S.L.U.	4.193.000	(4.193.000)	-	-	-	-
Schaffrin, S.L.U.	1.753.000	(1.753.000)	-	-	-	-
Livron Investment, S.L.U.	3.000	(3.000)	-	-	-	-
Beuste Investment, S.L.U.	1.003.000	8.733.093	4.365.750	-	-	14.101.843
Total	9.736.093	-	4.365.750	-	-	14.101.843

Ejercicio 2018

Sociedad	Euros				Saldo a 31.12.2018
	Saldo a 31.12.2017(*)	Adiciones/ Aportaciones de socios	Bajas	Deterioros	
Enol Desarrollos, S.L.U.	-	2.784.093	-	-	2.784.093
Kerlycup, S.L.U.	-	4.193.000	-	-	4.193.000
Schaffrin, S.L.U.	-	1.753.000	-	-	1.753.000
Livron Investment, S.L.U.	-	3.000	-	-	3.000
Beuste Investment, S.L.U.	-	1.003.000	-	-	1.003.000
Total	-	9.736.093	-	-	9.736.093

(*) Datos no auditados

Movimientos 2019

Con fecha 22 de noviembre de 2019, el Socio Único de la sociedad Beuste Investment, S.L.U., Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., adoptó los acuerdos relativos a la operación de fusión por absorción de las sociedades íntegramente participadas, de la sociedad Beuste Investment, S.L.U., como Sociedad Absorbente y las sociedades Kerlycup, S.L.U., Enol Desarrollos, S.L.U., Livron Investment, S.L.U. y Schaffrin, S.L.U., como Sociedades Absorbidas, mediante la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas y la transmisión en bloque de su respectivo patrimonio a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la titularidad de la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas, en los términos que resultan del Proyecto Común de Fusión redactado y suscrito por los miembros de sus respectivos Órganos de Administración el día 22 de noviembre de 2019.

Esta operación de fusión se ha acogido al Régimen Fiscal Especial previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y el Capítulo III del Título III del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.

Al estar la fusión recogida dentro del concepto de absorción de sociedades íntegramente participadas o como supuestos asimilados a la absorción de sociedades íntegramente participadas, no procede aumento de capital alguno en la sociedad absorbente ni regular el procedimiento de canje, ni la intervención de expertos independientes. Las sociedades absorbidas quedan disueltas y extinguidas. Del mismo modo, al tratarse de una fusión entre empresas del Grupo, la fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas habrán de considerarse realizadas a efectos contables por la Sociedad Absorbente será el 1 de enero de 2019.

Finalmente, con fecha 14 de enero de 2020 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la fusión.

Con motivo de la fusión por absorción mencionada anteriormente en esta nota, las ampliaciones de capital habidas en 2019 en las sociedades Schaffrin, S.L.U. y Kerlycup, S.L.U., se han registrado como aportaciones de socios en la sociedad Beuste Investment, S.L.U. durante el ejercicio 2019. El detalle de las mismas es el siguiente:

El 27 de febrero de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada Schaffrin, S.L.U., llevó a cabo una ampliación de capital social de 1.000 euros, mediante la emisión de 1.000 participaciones sociales, indivisibles y acumulables, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de ascunción de 567 euros por participación.

El 6 de marzo de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada Kerlycup, S.L.U., llevó a cabo una ampliación de capital social de 350 euros, mediante la emisión de 350 participaciones sociales, indivisibles y acumulables, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de ascunción de 999 euros por participación.

El 17 de mayo de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Kerlycup, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 160.000 euros.

El 30 de mayo de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 405.000 euros.

El 14 de junio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 20.000 euros.

El 14 de junio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Enol Desarrollos, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 50.000 euros.

El 14 de junio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 10.000 euros.

El 12 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Kerlycup, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 100.000 euros.

El 12 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Schaffrin, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 15.000 euros.

El 12 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 15.000 euros.

El 12 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 125.000 euros.

El 19 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Kerlycup, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 30.250 euros.

El 19 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 22.000 euros.

El 19 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Schaffrin, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 7.000 euros.

El 30 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 1.400.000 euros.

El 2 de agosto de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Schaffrin, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 11.000 euros.

El 5 de agosto de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 105.000 euros.

El 9 de septiembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 7.500 euros.

El 27 de septiembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 10.000 euros.

El 30 de octubre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Enol Desarrollos, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 15.000 euros.

El 26 de noviembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 80.000 euros.

El 26 de noviembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 30.000 euros.

El 26 de noviembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Enol Desarrollos, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 120.000 euros.

El 18 de diciembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 700.000 euros.

El 30 de diciembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 10.000 euros.

Movimientos 2018

a) Kerlycup, S.L.U.

Con fecha del 23 de marzo de 2018, la Sociedad procedió a la compra de la participación que mantenía Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. en Kerlycup, S.L.U. por un importe de 3.000 euros, correspondiente al 100% de la participación.

El 16 de abril de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo una ampliación de capital social de 5.000 euros, mediante la emisión de 5.000 participaciones sociales, indivisibles y acumulables, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 810 euros por participación.

Asimismo, el día 10 de julio de 2018 y mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo una nueva ampliación de capital social de 100 euros, mediante la emisión de 100 participaciones sociales, indivisibles y acumulables, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y una prima de asunción de 1.349 euros por participación social.

Todas las participaciones se encontraban suscritas y desembolsadas.

b) Schaffrin, S.L.U.

Con fecha del 23 de marzo de 2018, la Sociedad procedió a la compra de la participación que mantenía Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. en Schaffrin, S.L.U. por un importe de 3.000 euros, correspondiente al 100% de la participación.

El 31 de mayo de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo ampliación de capital de 2.000 euros mediante la emisión de 2.000 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 574 euros por participación.

Con fecha 12 de septiembre de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo una nueva ampliación de capital de 1.000 euros mediante la emisión de 1.000 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 599 euros por participación.

Todas las participaciones se encontraban suscritas y desembolsadas.

c) Beuste Investment, S.L.U.

Con fecha del 23 de marzo de 2018, la Sociedad procedió a la compra de la participación que mantenía Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. en Beuste Investment, S.L.U. por un importe de 3.000 euros, correspondiente al 100% de la participación.

Con fecha del 27 de abril de 2018, mediante acta de consignación de decisiones del Socio único, la Sociedad lleva a cabo una ampliación de capital social de 2.000 euros, mediante la emisión de 2.000 participaciones indivisibles y acumulables, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 499 euros por participación.

Con fecha 25 de julio de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo una ampliación de capital social de 2.000 euros, mediante la emisión de 2.000 participaciones sociales, indivisibles y acumulables, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 499 euros por participación social.

Todas las participaciones se encontraban suscritas y desembolsadas.

d) Enol Desarrollos, S.L.U.

Con fecha del 24 de mayo de 2018, la Sociedad procedió a la compra de la participación que mantenía Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. en Enol Desarrollos, S.L.U. por un importe de 3.000 euros, correspondiente al 100% de la participación.

El 9 de julio de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo ampliación de capital de 2.000 euros mediante la emisión de 2.000 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 1.329,05 euros por participación.

Con fecha 13 de julio de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo una nueva ampliación de capital de 100 euros mediante la emisión de 100 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 1.209 euros por participación.

Todas las participaciones se encontraban suscritas y desembolsadas.

e) Livron Investment, S.L.U.

Con fecha del 24 de mayo de 2018, la Sociedad procedió a la compra de la participación que mantenía Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. en Livron Investment, S.L.U. por un importe de 3.000 euros, correspondiente al 100% de la participación.

Todas las participaciones se encontraban suscritas y desembolsadas.

El detalle de las participaciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Euros						Valor en libros	
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro
				Explotación	Neto					
Beuste Investment, S.L.U. (*)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	5.000	(97.228)	(365.764)	13.910.849	13.550.085	-	14.101.843	-
Total									14.101.843	-

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

El detalle de las participaciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Euros						Valor en libros	
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Coste	Deterioro
				Explotación	Neto					
Kerlycup, S.L.U. (*)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	8.100	(54.267)	(93.142)	4.184.516	4.117.214	-	4.193.000	-
Schaffrín, S.L.U. (*)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	6.000	(21.935)	(22.812)	1.747.000	1.744.777	-	1.753.000	-
Beuste Investment, S.L.U. (*)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	5.000	(27.871)	(67.879)	998.000	952.107	-	1.003.000	-
Enol Desarrollos, S.L.U. (*)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	5.100	35.424	9.796	2.778.993	2.805.734	-	2.784.093	-
Livron Investment, S.L.U. (*)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	3.000	(2.756)	(2.756)	-	244	-	3.000	-
Total									9.736.093	-

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

Para determinar que no existe deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas existentes a la fecha de valoración. El método de valoración generalmente aplicado para determinar las plusvalías tácitas, es la determinación del valor razonable calculado por un experto externo independiente de los activos inmobiliarios de cada una de las de las empresas del Grupo. Dichas plusvalías tácitas, sustentadas en el valor razonable de los activos inmobiliarios de las participadas, han sido suficientes para soportar el valor en libros de las participadas.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en bolsa.

5.2 Inversiones en empresas del Grupo corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo	
	31.12.2019	31.12.2018
Créditos a empresas del Grupo	3.910.573	3.823.335
Total	3.910.573	3.823.335

a) Beuste Investment, S.L.U.

Con fecha 23 de marzo de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Beuste Investment, S.L.U. para la suscripción de un contrato de arras en relación con un inmueble por importe de 300.000 euros, con vencimiento el 23 de marzo de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 23 de marzo de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 16 de abril de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Kerlycup, S.L.U., para financiar la adquisición de un inmueble por importe de 2.560.000 euros, con vencimiento el 16 de abril de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 16 de abril de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%. A 31 de diciembre de 2019, el importe pendiente de cobro de este crédito asciende a 41.422 euros.

Con fecha 27 de abril de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Beuste Investment, S.L.U. para financiar parcialmente la adquisición de un inmueble por importe de 2.420.000 euros, con vencimiento el 27 de abril de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 27 de abril de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 24 de mayo de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Kerlycup, S.L.U., para financiar el pago de determinados gastos relacionados con la adquisición del inmueble por importe de 40.000, con vencimiento el 24 de mayo de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 24 de mayo de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 28 de mayo de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Beuste Investment, S.L.U. para financiar el pago de determinados gastos relacionados con la adquisición de un por importe de 52.500 euros, con vencimiento el 28 de mayo de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 28 de mayo de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 30 de mayo de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Enol Desarrollos, S.L.U., para la suscripción de un contrato de arras en relación con un inmueble por importe de 500.000 euros, con vencimiento el 30 de mayo de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 30 de mayo de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 26 de julio de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Kerlycup, S.L.U., para financiar las necesidades de tesorería por importe de 70.000 euros, con vencimiento el 26 de julio de 2019 y renovable

tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 26 de julio de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 26 de julio de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Enol Desarrollos, S.L.U., para financiar las necesidades de tesorería por importe de 100.000 euros, con vencimiento el 26 de julio de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 26 de julio de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 26 de julio de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Beuste Investment, S.L.U. para financiar las necesidades de tesorería por importe de 150.000 euros, con vencimiento el 26 de julio de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 26 de julio de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 26 de julio de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Schaffrin, S.L.U., para financiar las necesidades de tesorería por importe de 100.000 euros, con vencimiento el 26 de julio de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 26 de julio de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 8 de julio de 2019, la Sociedad concedió un crédito a Enol Desarrollos, S.L.U. para financiar necesidades generales de tesorería por un importe de 8.816 euros, con vencimiento el 8 de julio de 2020 y renovable tácitamente.

A 31 de diciembre de 2019, los intereses devengados y no cobrados ascienden a 125.939 euros y como consecuencia de la fusión explicada en la Nota 5.1, todos los saldos se mantienen frente a su participada Beuste Investment, S.L.U.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene saldos deudores de operaciones de cash-pooling con su participada por importe de 1.896 euros.

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

7. Patrimonio Neto

La Sociedad se constituyó con un capital social de 3.500 euros representado mediante 3.500 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

El 25 de julio de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la Sociedad llevó a cabo un desdoblamiento de participaciones mediante la reducción del valor nominal de 1 euro a 0,10 céntimos de euro. Asimismo, se acuerda realizar dos ampliaciones de capital:

Primer aumento

Se amplía el capital social de la Sociedad hasta la cifra de 12.863,20 euros, mediante la creación de 93.632 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 99,90 euros por participación.

Segundo aumento

Se decide ampliar el capital hasta la cifra de 13.703,20 euros, mediante la creación de 8.400 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euros de valor nominal cada una ellas, y con una prima de asunción aproximada de 99,89 euros por participación.

Con fecha 16 de agosto de 2018, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Socios, la Sociedad llevó a cabo una reducción y posterior ampliación de capital.

Reducción de capital

Se acuerda reducir el capital hasta la cuantía de 10.203,20 euros, mediante la amortización y anulación de 35.000 participaciones de 0,10 céntimos de euro cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas y libres de todo tipo de carga o gravamen.

Asimismo, y a los efectos del artículo 332.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda dotar una reserva indisponible con cargo a reservas de libre disposición (prima de asunción) por importe igual al percibido en concepto de restitución de la aportación social, esto es, 3.500 euros.

Aumento de capital

Se acuerda aumentar el capital hasta la cifra de 14.683,20 euros, mediante la creación de 44.800 participaciones indivisibles y acumulables, de 0,10 euros cada una de ellas, con una prima de asunción de 99,90 euros por participación, esto es, 4.475.520 euros.

Tras los acuerdos anteriores, el capital social a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 14.683,20 euros formado por 146.832 participaciones de valor nominal 0,10 céntimos de euro.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad ha llevado a cabo una nueva ampliación de capital de 152 euros mediante la emisión de 1.520 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 99,90 euros por participación.

Con fecha 21 de noviembre, la Sociedad mediante acuerdo de la de Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, se acuerda realizar tres ampliaciones de capital:

Primer aumento

Se acuerda ampliar el capital de la Sociedad hasta la cifra de 148.352 euros, mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las participaciones del capital social hasta la cifra de 1 euro. Dicho aumento se efectúa con cargo a la cuenta de prima de emisión.

Segundo aumento

Se decide ampliar el capital hasta la cifra de 2.076.928 euros, mediante la creación de 1.928.576 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Dicho aumento se efectúa con cargo a la cuenta de prima de emisión.

Adicionalmente, con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acuerda por unanimidad la transformación de la Sociedad a una sociedad anónima conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica.

Como consecuencia de que se ha adoptado el acuerdo de transformación con el voto a favor de todos los socios titulares del 100% del capital social, no existen socios con derecho de separación. Por ello, el capital social no sufre variación alguna y, al no alterarse la participación social de los socios en aquél, se les asignan las correspondientes acciones en el capital, en proporción al valor nominal de las participaciones poseídas por cada uno de ellos en la proporción de una acción por cada participación.

Tras estas ampliaciones el capital social a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.076.928 euros formado por 2.076.928 acciones de valor nominal 1 euro.

Tercer aumento

Se acuerda ampliar el capital hasta la cifra máxima de 7.100.000 euros con previsión de suscripción incompleta, mediante la creación de 7.100.00 acciones nominativas, con de la misma clase y serie de las existentes, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción. La suscripción de la ampliación de capital se ha declarado cerrada el 16 de enero de 2020 (Nota 19).

El detalle del capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	1.276.800	61,47%
Otros minoritarios	800.128	38,52%
Total	2.076.928	100%

El detalle del capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	91.200	62,11%
Otros minoritarios	55.632	37,89%
Total	146.832	100%

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

8. Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Deudas con Entidades de Crédito a corto plazo	
	31.12.2019	31.12.2018
Pólizas de crédito	949.868	-
Otras deudas a corto plazo	2.840.810	-
Total	3.790.678	-

El importe del epígrafe "Otras deudas a corto plazo" se corresponde a los desembolsos realizados por los accionistas de las Sociedad por la ampliación de capital acordada en la Junta General Extraordinaria y Universal del 21 de noviembre de 2019, ejecutada y cerrada el 16 de enero de 2020 (Nota 7 Y 19).

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Pólizas de crédito	Miles de euros			
	Límite	Importe Dispuesto	Vencimiento	Tipo de interés
Banco Santander	750.000	749.868	25/04/2020	Euribor 1año+1,75%
Bankinter	700.000	200.000	30/03/2020	Euribor 1año+2%
Total	1.450.000	949.868		

9. Deudas con empresas del Grupo a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con empresas del Grupo a corto plazo" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Deudas con empresas del Grupo a corto plazo	
	31.12.2019	31.12.2018
Deudas con empresas del Grupo	-	2.995
Total	-	2.995

Con fecha 26 de julio de 2019, la Sociedad formalizó un préstamo con el socio Timón, S.A. para hacer frente a las necesidades de financiación por importe de 936.960 euros y vencimiento el 26 de enero de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 5%. La deuda fue amortizada anticipadamente el 10 de diciembre de 2019. En el ejercicio 2019, los intereses devengados y liquidados ascienden a 17.828 euros.

10. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El saldo de las cuentas del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Acreedores varios	206.190	73.161
Total	206.190	73.161

10.1 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda. "Deber de información" de la Ley 31/2014, de 29 de enero de 2016

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 31/2014, 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.

	Días	
	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	28,15	12,78

Durante el ejercicio la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Saldos deudores:		
Hacienda pública deudora por IVA	64.933	24.252
Hacienda Pública deudora por retenciones	26	-
	64.959	24.252

11.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	(395.271)	(45.296)
Diferencias permanentes:	-	-
Diferencias temporales:	-	-
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	(395.271)	(45.296)
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-

11.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	(395.271)	(45.296)
Diferencias permanentes:		
Resultado contable régimen SOCIMI	(395.271)	(45.296)
Resultado contable régimen general	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Regularizaciones	-	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	-

11.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios fiscales desde su constitución respecto a todos los impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros.

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

- No existen 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 existen en la Sociedad Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- 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 cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No se han distribuido dividendos en el ejercicio 2019 con cargo a beneficios ni con cargo a reservas en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

- 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 cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

En el ejercicio 2019 no se han distribuido dividendos.

- 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.

La fecha de adquisición de las participaciones en sus sociedades filiales (todas ellas entidades de las descritas en el apartado 1 del Artículo 2 de la Ley 11/2009) figura incluida en la Nota 5.1.

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

- Participación en Beuste Investment, S.L.U. que asciende a 14.101.843 euros (Nota 5.1).
- El valor neto contable de los inmuebles que posee la sociedad participada Beuste Investment, S.L.U. a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Vivienda corporativa	Euros	
	2019	
	VNC	GAV (*)
Blasco de Garay, 32 (Madrid)	8.100.606	8.410.000
General Margallo, 33 (Madrid)	5.416.077	7.150.000
Gignàs, 26 (Barcelona)	4.316.457	4.820.000
Colomer, 8-10-12 (Madrid)	4.318.284	5.570.000
Colomer, 9 (Madrid)	3.769.982	4.160.000
Total	25.921.406	30.110.000

(*) GAV obtenido de la valoración de un experto independiente a 31.10.2019

- g. 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.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se ha dispuesto de reservas.

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Prestación de servicios de asesoramiento	82.107	61.164
Ingresos por intereses de Grupo	76.664	50.835
Ingresos por dividendos	8.816	-
Total	167.587	111.999

13.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Servicios profesionales independientes	511.180	156.565
Prima de seguros	4.534	223
Servicios bancarios y similares	400	30
Servicios exteriores	516.114	156.818
Tributos	11.982	477
Total	528.096	157.295

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto devengado por los servicios de asesoramiento prestados por la Sociedad "Home Capital Management" (Nota 14.1), así como los gastos devengados correspondientes a la futura salida al MAB.

13.3 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Otros ingresos financieros	-	1
Ingresos financieros	-	1
Intereses de deuda con empresas del Grupo (Nota 14.1)	17.828	-
Intereses de deudas con entidades de crédito	16.934	-
Gastos Financieros	34.762	-

Dentro de la cuenta "Intereses de deuda con empresas del Grupo" corresponden al préstamo recibido por la sociedad Timón, S.A. para financiar las necesidades corporativas generales de la Sociedad.

14. Saldos con partes vinculadas

14.1 Operaciones y saldos con vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ventas y prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Beuste Investments, S.L.U.	158.771	-	8.816	-
Timón, S.A.	-	-	-	17.828
Home Capital Management, S.L.	-	241.470	-	-
Total	158.771	241.470	8.816	17.828

Ejercicio 2018

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ventas y prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Beuste Investments, S.L.U.	16.986	-	40.008	-
Kerlycup, S.L.U.	17.740	-	3.098	-
Enol Desarrollos, S.L.U.	11.849	-	6.850	-
Schaffrin, S.L.U.	14.589	-	878	-
Timón, S.A.	-	-	-	-
Home Capital Management, S.L.	-	111.738	-	-
Total	61.164	111.738	50.835	-

El importe de los saldos con vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

SalDOS con vinculadas	Euros		
	Operaciones comerciales	Operaciones financieras	
	Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	Cuentas a pagar
Beuste Investment, S.L.U.	52.358	3.910.573	-
Total	52.358	3.910.573	-

Ejercicio 2018

SalDOS con vinculadas	Euros		
	Operaciones comerciales	Operaciones financieras	
	Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	Cuentas a pagar
Kerlycup, S.L.U.	17.740	153.099	-
Enol Desarrollos, S.L.U.	11.849	606.850	2.558
Schaffrin, S.L.U.	14.589	100.878	-
Beuste Investment, S.L.U.	16.986	2.962.509	-
Livron Investment, S.L.U.	-	-	437
Total	61.164	3.823.335	2.995

Contrato de Gestión

Con fecha 21 de noviembre de 2019 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Home Capital Management, S.L. (anteriormente Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L.) (en adelante la Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con la prestación de determinados servicios de gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora en el marco de dicha relación contractual (el Contrato de Gestión). Dicho contrato sustituye y deja sin efecto al suscrito anteriormente el 10 de diciembre de 2018. La duración del contrato es por un período de ocho años desde la fecha de firma y podrá ser prorrogable por dos años adicionales.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá por la prestación de sus servicios, desde el 1 de enero de 2020, una Comisión de Gestión por un importe equivalente al 1% del GAV de los inmuebles. No obstante lo anterior, las partes podrán modificar la base del cálculo de la Comisión de Gestión una vez transcurridos tres años desde la incorporación de la Sociedad al MAB.

La comisión de gestión correspondiente al ejercicio 2019 se calcula conforme a lo dispuesto en el contrato suscrito el 10 de diciembre de 2018 (cuya regulación reproduce el Contrato de Gestión a los efectos de cubrir el devengo y cálculo de la comisión desde su fecha de efectos hasta el final del ejercicio social) y es un importe igual al 1% de la suma de (i) el importe desembolsado por los socios de la Sociedad, sea en forma de capital, cualquier otro instrumento de patrimonio neto o préstamos con socios, y (ii) los préstamos recibidos de terceros, fundamentalmente financiación bancaria, tanto por la Sociedad como por cada uno de los vehículos. A 31 de diciembre de 2019 se ha devengado un gasto por este concepto por importe de 241.470 euros (111.738 euros en el ejercicio 2018), registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Comisión Carried Interest (o Comisión de Éxito):

La Sociedad abonará a la Sociedad Gestora una Comisión de Éxito que se calculará teniendo en cuenta el importe total de las distribuciones, entendiéndose por tal la suma de la totalidad del importe bruto de los dividendos, distribuciones, recompras de acciones o participaciones o cualquier transacción de naturaleza similar que implique el pago a los accionistas de la Sociedad y sólo se devengará en caso de que la distribución en cuestión de que se trate exceda el denominado "Umbral".

Tendrá la consideración de "Umbral":

- a) el importe resultante de aplicar a la suma de los importes desembolsados por los accionistas de la Sociedad (sea en forma de nominal, prima, prestación accesoria o como aportación directa a las reservas de la Sociedad o cualquier otra forma) un interés compuesto del 5% desde el día en que se realizaran las correspondientes aportaciones (y, cuando se haya facilitado a dichos accionistas un periodo para realizar sus desembolsos, el último día de dicho periodo) hasta la fecha de cálculo de la Comisión de Éxito (que coincidirá con la fecha en que se acuerde la distribución, la "Fecha de la Distribución") y sobre la base de un año de 365 días; menos
- b) el importe resultante de aplicar al importe total de Distribuciones (sin tener en cuenta la Distribución concreta que motiva el cálculo del Umbral, en cada caso) un interés compuesto del cinco por ciento (5%) desde el día en que se realizaron las correspondientes Distribuciones hasta la Fecha de la Distribución, y sobre la base de un año de 365 días.

En caso de que, en la Fecha de Distribución, la Distribución de que se trate exceda el Umbral, entonces la Sociedad Gestora devengará una Comisión de Éxito igual al 15% del importe de la diferencia entre la Distribución y el Umbral.

A 31 de diciembre de 2019 no se ha devengado esta comisión por parte de la Sociedad.

14.2 Retribuciones al Consejo de Administración y Alta dirección

Durante el ejercicio 2019 y 2018, no se han satisfecho retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Por otra parte, durante el ejercicio 2019 y 2018 el seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo no ha satisfecho importes derivados de siniestros cubiertos. Tampoco se mantienen saldos, anticipos o créditos concedidos al Consejo de Administración.

14.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 31 de diciembre de 2019 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

A los efectos oportunos se hace constar que el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Borja Jesús Pérez Arauna, tiene vinculación con Home Capital Management S.L., sociedad con la que ha suscrito un Contrato de Gestión (Nota 14.1), ya que (i) D. Borja Jesús Pérez Arauna es Presidente del Consejo de Administración y del Comité de Inversión de Home Capital Management S.L., y (ii) tiene una participación del 90,57% en Corporación Borson, S.L., la cual ostenta una participación del 36,5% en el capital social de la Home Capital Management S.L.

15. Otra información

15.1 Personal

La Sociedad no dispone de medios materiales ni humanos propios y, por tanto, no tiene Alta Dirección en la plantilla.

15.2 Retribución de los auditores

Durante el ejercicio 2019 y 2018, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	2019	2018
Servicios de auditoría	28.500	20.500
	28.500	20.500

16. Información sobre medioambiente

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria abreviada de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

17. Información sobre la gestión del riesgo financiero

La Sociedad utiliza para la gestión riesgos tanto la visión económica en la que se evalúa, a través de la revisión de los planes de negocio, la relación entre la exposición y el valor actual de los flujos de caja que arroja una inversión, como la visión contable, que permite evaluar el estado y la evolución de las distintas situaciones de riesgo.

Dicha política, aprobada por los órganos supervisores de la Sociedad, se establece atendiendo, en todo momento, a la total transparencia en relación con la información sobre los principales riesgos que afectan a la actividad de la Sociedad y los sistemas desarrollados para su control, al cumplimiento de la normativa y legislación vigente que resultan de aplicación, y a las mejores prácticas empresariales de control, gestión y supervisión de riesgos.

Las exposiciones generales o situaciones adversas en las que se pueden producir desviaciones negativas en los resultados o la evolución financiera de la Sociedad, y que por consiguiente generan riesgos que son objeto de gestión para mitigar el posible efecto de los mismos, son:

a. Riesgo de liquidez

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

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

b. Riesgo de crédito

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

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

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

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

c. Riesgo fiscal

La Sociedad y su sociedad participada están acogidas al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

Al cierre del ejercicio 2019, los Administradores consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

d. Riesgo de mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que se desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

18. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Ni al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene garantías prestadas a terceros. Asimismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

19. Hechos posteriores

Con fecha 16 de enero de 2020, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad ejecutar y cerrar el aumento de capital, aprobado en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios con fecha 21 de noviembre de 2019, aumentándose el capital social en 3.926.097 euros, mediante la creación de 3.926.097 acciones nominativas, de la misma clase y serie de las existentes, de 1 euro de valor nominal

cada una de ellas y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción, es decir, de 28.896.074 euros. Como consecuencia de lo anterior, la cifra de capital social queda fijada en la cantidad de 6.003.025 euros.



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019

El Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., formula las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2019 de la Sociedad HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A., que se componen del Balance Abreviado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto y Memoria Abreviada, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el día 7 de febrero de 2020. Las cuentas anuales abreviadas están recogidas en 33 hojas, todas ellas visadas por la Secretaria del Consejo, firmando los Administradores en esta hoja.

En Madrid, a 7 de febrero de 2020

(Borja Jesús Pérez Arauna)

Presidente

(Pedro Luis Michelena Izquierdo)

Consejero

(Rafael Noblejas Sánchez-Migallón)

Consejero

**Home Capital Rentals
SOCIMI, S.A. y Sociedad
Dependiente (anteriormente
Espiropy S.L. y Sociedades
Dependientes)**

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2019 e Informe de
Gestión Consolidado, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente (anteriormente Espiropy, S.L. y sociedades dependientes):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedad dependiente (anteriormente Espiropy, S.L. y sociedades dependientes) (el Grupo), que comprenden el balance de situación 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, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 3.1 de la memoria consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad dominante y su sociedad dependiente solicitaron su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI el 11 de abril de 2018 y el 12 de abril de 2018, respectivamente. Por tanto, durante el ejercicio 2019 el Grupo se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad que requieren la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. En este sentido debe considerarse lo estipulado por la legislación en relación al régimen transitorio aplicable al presente ejercicio tal y como se menciona en la nota 1 de la memoria consolidada adjunta.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de la Dirección del Grupo los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como de la integridad de los mismos en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las notas 1 y 14 de la memoria consolidada adjunta contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI.

Valor recuperable de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

Tal y como se describe en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo mantiene al 31 de diciembre de 2019 inmuebles destinados para su arrendamiento, registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado por importe de 25,9 millones de euros.

El Grupo registra las inversiones inmobiliarias a coste de adquisición, minorado por amortizaciones y deterioros. El Grupo calcula el valor recuperable de sus activos inmobiliarios como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En este sentido, el Grupo utiliza terceros ajenos como expertos para determinar el valor recuperable de sus activos inmobiliarios.

El valor recuperable de los activos inmobiliarios representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere del uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativo, entre las que destacan: las rentas previstas por los arrendamientos de la inversión inmobiliaria, la tasa de descuento de mercado usada en la actualización y la tasa de salida o "exit yield".

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en obtener el informe de valoración realizado por el experto independiente contratado por el Grupo de la totalidad de la cartera inmobiliaria, así como evaluar tanto la competencia, capacidad y objetividad como la adecuación del trabajo de dicho experto para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por el experto contratado por el Grupo,
- sobre una muestra de activos, elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo hemos realizado una revisión de la valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y los inputs principales de valoración,
- evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo tomados en consideración en los informes de valoración.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 5.3 y 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

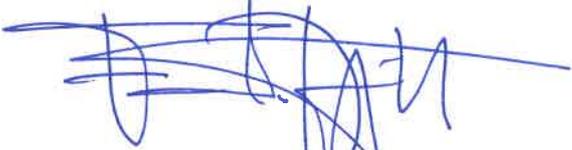
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Fernando García Beato
Inscrito en el R.O.A.C. nº 18.142
11 de febrero de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/00130

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

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

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante 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 Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

**Home Capital Rentals
SOCIMI, S.A. y Sociedad
Dependiente
(anteriormente Espiropy
S.L. y Sociedades
Dependientes)**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2019 e Informe de Gestión
Consolidado



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (anteriormente ESPIROPY S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2019	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		25.969.052	17.711.263	PATRIMONIO NETO		13.840.022	14.457.912
Inmovilizado intangible	Nota 5.2	345	383	FONDOS PROPIOS	Nota 10	13.840.022	14.457.912
Fondo de Comercio de consolidación		345	383	Capital suscrito		2.076.928	14.683
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	25.955.892	17.695.356	Prima de emisión		12.754.766	14.665.011
Inversiones financieras a largo plazo		12.815	15.524	Reservas		3.500	3.500
				Reservas en sociedades consolidadas		(176.794)	-
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(48.489)	(3.193)
				Resultado del ejercicio atribuible a la		(769.889)	(222.089)
				Sociedad Dominante			
ACTIVO CORRIENTE		2.061.871	1.908.826	PASIVO NO CORRIENTE		5.752.798	2.760.645
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	1.038.051	526.127	Provisiones a largo plazo	Nota 11	15.539	15.539
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		85.539	30.632	Deudas a largo plazo	Nota 12.1	5.737.259	2.745.106
Deudores varios		18.382	-	Deudas con entidades de crédito		5.732.775	2.730.370
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13	934.129	495.495	Otros pasivos financieros		4.484	14.736
Inversiones financieras a corto plazo		16.157	-	PASIVO CORRIENTE		8.438.104	2.401.532
Periodificaciones a corto plazo		6.543	2.605	Deudas a corto plazo	Nota 12.1	8.090.825	2.002.218
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	1.001.121	1.380.094	Deudas con entidades de crédito		5.249.355	2.002.218
				Otras deudas a corto plazo		2.841.470	-
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12.2	347.279	399.314
				Proveedores		34.229	-
				Acreedores varios		305.491	397.227
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		7.558	2.087
TOTAL ACTIVO		28.030.924	19.620.089	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		28.030.924	19.620.089

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2019.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (anteriormente ESPIROPY S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2019 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		334.936	81.975
Prestación de servicios	Notas 6 y 15.1	334.936	81.975
Otros ingresos de explotación		12.020	8.193
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		12.020	8.193
Gastos de personal	Nota 15.2	(23.084)	(9.299)
Sueldos, salarios y asimilados		(17.571)	(7.069)
Cargas sociales		(5.513)	(2.230)
Otros gastos de explotación	Nota 15.3	(788.659)	(248.405)
Servicios exteriores		(709.456)	(234.214)
Tributos		(50.840)	(14.191)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8	(28.363)	-
Amortización del inmovilizado	Notas 5.2 y 6	(78.468)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(543.255)	(167.536)
Ingresos financieros		1	1
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1	1
Gastos financieros	Nota 15.4	(226.635)	(54.426)
Intereses deuda empresa Grupo	Nota 16.1	(17.828)	-
Intereses deuda entidades de crédito		(176.663)	-
Otros gastos financieros		(32.144)	(54.426)
RESULTADO FINANCIERO		(226.634)	(54.425)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(769.889)	(221.961)
Impuestos sobre Beneficios	Nota 13	-	(128)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(769.889)	(222.089)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(769.889)	(222.089)
Resultado atribuido a la sociedad dominante	Nota 4	(769.889)	(222.089)
Resultado atribuido a socios externos		-	-

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2019.

**HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (anteriormente
ESPIROPY S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Resultado consolidado del ejercicio		(769.889)	(222.089)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(769.889)	(222.089)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		(769.889)	(222.089)
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos		-	-

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2019.

**HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (anteriormente ESPIROPY
S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017 (*)	3.500	-	-	-	(3.193)	-	307
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	(222.089)	(222.089)
II. Operaciones con socios o propietarios	14.683	14.668.511	-	-	-	-	14.683.194
- Ampliación de capital (Nota 10)	(3.500)	(3.500)	3.500	-	-	-	(3.500)
- Disminución de capital (Nota 10)	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	14.683	14.665.011	3.500	-	(3.193)	(222.089)	14.457.912
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	(769.889)	(769.889)
II. Operaciones con socios o propietarios	2.062.245	(1.910.245)	-	(176.793)	(45.296)	222.089	-
- Distribución del resultado (Nota 10)	-	-	-	-	-	-	152.000
- Ampliación de capital (Nota 10)	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019	2.076.928	12.754.766	3.500	(176.793)	(48.489)	(769.889)	13.840.022

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2019.

(*) Datos no auditados

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (anteriormente ESPIROPY S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO

2019
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(1.272.727)	(351.492)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(769.889)	(221.961)
Ajustes al resultado:		333.465	69.836
- Amortización del inmovilizado (+)	Notas 5.2 y 6	78.468	-
- Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	Nota 8	28.363	-
- Variación de provisiones (+/-)	Nota 11	-	15.539
- Ingresos financieros (-)		(1)	(1)
- Gastos financieros (+)	Nota 15.4	226.635	54.426
- Impuesto de Sociedades (+/-)	Nota 13	-	(128)
Cambios en el capital corriente		(613.147)	(144.942)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(541.017)	(526.127)
- Otros activos corrientes (+/-)		(20.095)	(2.605)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(52.035)	399.314
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-	(15.524)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(223.156)	(54.425)
- Pagos de intereses(-)		(223.157)	(54.426)
- Cobros de intereses(+)		1	1
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(8.339.004)	(17.695.739)
Pagos por inversiones (-)		(8.339.004)	(17.695.739)
- Inmovilizado intangible		-	(383)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(8.339.004)	(17.695.356)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		9.232.759	19.427.018
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		152.000	14.679.694
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 10	152.000	14.679.694
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		9.080.759	4.747.324
- Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)	Nota 12.1	6.249.542	4.732.588
Otros pasivos financieros (+)	Nota 12.1	2.831.218	14.736
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(378.972)	1.379.787
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.380.094	307
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.001.121	1.380.094

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2019.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente (anteriormente Espiropy S.L. y Sociedades Dependientes)

Memoria Consolidada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019

1. Naturaleza y actividad del Grupo

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante), se constituyó como Sociedad Limitada y bajo la denominación social Espiropy, S.L., en Madrid, el 6 de noviembre de 2017, por un período de tiempo indefinido, y siendo su Socio Único Mediterranean Search, S.L. (Sociedad Unipersonal).

En el momento de la constitución, el objeto social de la Sociedad Dominante era la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal. La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, acciones y participaciones sociales, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales o la intervención reservada de entidades específicas o cualquier clase de autorización administrativa de la que no disponga la sociedad.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., como Sociedad Dominante y su sociedad dependiente (en adelante, el "Grupo") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario.

El 19 de diciembre de 2017, Q Prime Patrimonio Inmobiliario, Sociedad Limitada, compró y adquirió las participaciones sociales de Mediterranean Search, S.L. (Sociedad Unipersonal), pasando a ser el Socio Único de la Sociedad Dominante.

Asimismo, se acordó cambiar el domicilio social a la calle Velázquez número 31, 2º planta, en Madrid y modificar el objeto social, pasando a ser el mismo la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento. Así como, la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Se excluyen de este objeto todas aquellas actividades para cuyo ejercicio alguna ley exija requisitos especiales que no puedan ser cumplidos por esta Sociedad.

La Sociedad Dominante podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo directo o mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

El 11 de abril de 2018, el entonces Socio Único de Espiropy, S.L., Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, al encontrarse participada por una sociedad que se encuentra acogida al mencionado régimen SOCIMI.

Con fecha 25 de julio de 2018 la Sociedad Dominante perdió el carácter de sociedad unipersonal.

Con fecha 28 de junio de 2019 se modificó la denominación social de la sociedad por la de HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI S.L.

Con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acuerda por unanimidad la transformación de la Sociedad a una sociedad anónima conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica, y se adoptaron una serie de acuerdos de aumento de capital social.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

Régimen de SOCIMI

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

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

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

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el período impositivo deben proceder de: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las

participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo al que pertenece.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Este requisito los Administradores estiman su cumplimiento en el primer trimestre del 2020.
 4. Obligación de Distribución del resultado: la Sociedad Dominante 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 2 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.
 5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen, por lo que la Sociedad Dominante se encuentra actualmente en este periodo transitorio para cumplir las condiciones que le aplican, periodo que finaliza el 11 de abril de 2020.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad Dominante 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 Dominante 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.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad Dominante del ejercicio 2019, han sido formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrado el día 7 de febrero de 2020. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018, fueron formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrada el día 28 de marzo de 2019 y aprobada en la Junta General de Socios el 28 de junio de 2019 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, al ser ésta la moneda del entorno económico en el que opera el Grupo. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero ni en una moneda diferente al euro.

2. Sociedad dependiente

Para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, las sociedades que forman el perímetro de consolidación se han clasificado en los siguientes grupos:

2.1 Sociedad dependiente

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las Sociedades Dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

La participación de los accionistas o socios minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las Sociedades Dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios Externos" dentro del epígrafe "Patrimonio Neto" del balance consolidado y en "Resultado atribuido a los Socios Externos" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, respectivamente.

El método de consolidación aplicado ha sido el de integración global. La información relacionada con la sociedad dependiente en los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Euros							Fecha de adquisición	Auditor	
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste			Deterioro
Beuste Investment, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	5.000	(97.228)	(365.764)	13.910.849	13.550.085	-	14.101.843	-	23/03/2018	Deloitte, S.L.

Ejercicio 2018

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Euros							Fecha de adquisición	Auditor	
			Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos Recibidos	Valor en libros			
				Explotación	Neto				Coste			Deterioro
Kerlycup, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	8.100	(54.267)	(93.142)	4.184.516	4.117.214	-	4.193.000	-	23/03/2018	Deloitte, S.L.
Schaffrin, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	6.000	(21.935)	(22.812)	1.747.000	1.744.777	-	1.753.000	-	23/03/2018	Deloitte, S.L.
Beuste Investment, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	5.000	(27.871)	(67.879)	998.000	952.107	-	1.003.000	-	23/03/2018	Deloitte, S.L.
Enol Desarrollos, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	5.100	35.424	9.796	2.778.993	2.805.734	-	2.784.093	-	24/05/2018	Deloitte, S.L.
Livron Investment, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	3.000	(2.756)	(2.756)	-	244	-	3.000	-	24/05/2018	Deloitte, S.L.

2.2 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2019 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro:

Fusiones

Con fecha 22 de noviembre de 2019, el Socio Único de la sociedad dependiente Beuste Investment, S.L.U., Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., adoptó los acuerdos relativos a la operación de fusión por absorción de las sociedades íntegramente participadas, de la sociedad Beuste Investment, S.L.U., como Sociedad Absorbente y las sociedades Kerlycup, S.L.U., Enol Desarrollos, S.L.U., Livron Investment, S.L.U. y Schaffrin, S.L.U., como Sociedades Absorbidas, mediante la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas y la transmisión en bloque de su respectivo patrimonio a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la titularidad de la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas, en los términos que resultan del Proyecto Común de Fusión redactado y suscrito por los miembros de sus respectivos Órganos de Administración el día 22 de noviembre de 2019.

Siendo las Sociedades Absorbidas, íntegra y directamente participadas por el Socio Único de la Sociedad Absorbente, resulta de aplicación el régimen de fusión por absorción de sociedades íntegramente participadas previsto en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante LME). Asimismo, se aprueba como balance de fusión los balances cerrados a 31 de octubre de 2019, formulados por el Consejo de Administración de las sociedades intervinientes en la fusión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1 de la LME.

Al estar la fusión recogida dentro del concepto de absorción de sociedades íntegramente participadas o como supuestos asimilados a la absorción de sociedades íntegramente participadas, no procede aumento de capital alguno en la Sociedad Absorbente ni regular el procedimiento de canje, ni la intervención de expertos independientes. Las sociedades absorbidas quedan disueltas y extinguidas. Del mismo modo, al tratarse de una fusión entre empresas del Grupo, la fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas habrán de considerarse realizadas a efectos contables por la Sociedad Absorbente será el 1 de enero de 2019.

Esta operación de fusión se ha acogido al Régimen Fiscal Especial previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y el Capítulo III del Título III del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.

Finalmente, con fecha 14 de enero de 2020 la fusión ha quedado inscrita en el Registro Mercantil.

En la Nota 2.1 se detalla la sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación, que tiene el mismo ejercicio económico del Grupo, finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Durante el ejercicio 2018 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro:

Con fecha 23 de marzo de 2018, el Socio Único de Espiropy, S.L., Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., formalizó mediante escritura pública la transmisión a la Sociedad dominante, por medio de compraventa, del 100% de las participaciones sociales de Kerlycup, S.L., Beuste Investment, S.L. y Shaffrin, S.L.

Con fecha 24 de mayo de 2018, el Socio Único de Espiropy, S.L., Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., formalizó mediante escritura pública la transmisión a la Sociedad dominante, por medio de compraventa, del 100% de las participaciones sociales de Livron Investment, S.L.

Con fecha 23 de marzo de 2018, el Socio Único de Espiropy, S.L., Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., formalizó mediante escritura pública la transmisión a la Sociedad dominante, por medio de compraventa, del 100% de las participaciones sociales de Enol Desarrollos, S.L.

2.3 Perímetro de consolidación

Beuste Investment, S.L. es la única sociedad dependiente de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 se detalla en la Nota 2.1.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

3.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, y sus Adaptaciones sectoriales.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de su sociedad participada y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. en su reunión de fecha 7 de febrero de 2020, se someterán, al igual que la de la sociedad participada, a la aprobación de las respectivas Juntas de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

En las presentes cuentas anuales consolidadas se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2007.

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de

determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. El Grupo revisa sus estimaciones de forma continua.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019 sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

Las principales hipótesis asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre han sido:

- La determinación de la vida útil del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias (Notas 5.2 y 5.3).
- La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias. La Sociedad verifica si existen pérdidas de valor que puedan reducir el valor recuperable de los activos a un importe inferior al de su valor en libros (Notas 5.2 y 5.3).
- El cálculo de provisiones y contingencias por desembolsos que la Sociedad espera que serán necesarios para llevar a cabo la liquidación de las obligaciones (Nota 5.7).
- En la Nota 20, se detalla el control de gestión del riesgo financiero realizado por el Grupo.

3.5 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

3.6 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

3.7 Cambios en criterios contables

El efecto de cualquier cambio en estimaciones contables, se registra en el mismo apartado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en que se encuentre registrado el gasto o ingreso con la estimación anterior de forma prospectiva.

3.8 Empresa en funcionamiento

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo ha obtenido unas pérdidas de 769.889 y 222.089 euros, respectivamente., debido a que la mayor parte de los activos inmobiliarios del Grupo no han iniciado su explotación y se encuentran en fase de acondicionamiento para la obtención de rentas a través de su arrendamiento. Asimismo, a cierre del ejercicio 2019 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 6.376.233 euros (492.706 euros en 2018), como consecuencia del vencimiento en el corto plazo de los préstamos hipotecarios suscritos por las sociedades filiales (Nota 12.1) (que están siendo objeto de negociación para la ampliación de sus vencimientos) y los desembolsos realizados por los accionistas de las Sociedad Dominante (Nota 12.1, que ascendían a 2.840.810 euros a 31 de diciembre de 2019). La mencionada ampliación de capital ha sido cerrada y declarada suscrita con fecha 16 de enero de 2020, pasando los desembolsos realizados en el marco de la misma a formar parte del patrimonio neto de la Sociedad (Nota 22). Por tanto, los Administradores

de la Sociedad Dominante formulan las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2019, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y que se someterá a la aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base del reparto: Pérdidas del ejercicio	(395.271)
Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores	(395.271)

Desde su constitución la Sociedad Dominante no ha distribuido dividendos.

5. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 3, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad del Grupo y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global.

Homogeneización de partidas

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

5.2 Fondo de Comercio y combinaciones de negocio

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados consolidada.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Desde el 1 de enero de 2016, de acuerdo con la normativa aplicable, la vida útil del fondo de comercio se ha establecido en 10 años y su recuperación es lineal. En el ejercicio 2019, el Grupo ha dotado 38 euros correspondientes a la amortización del fondo de comercio de consolidación, registrados en el epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Además, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de valor de dichas unidades generadoras de efectivo, y, en caso de los haya, se someten a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

Si con posterioridad a la obtención del control se producen transacciones de venta o compra de participaciones de una subsidiaria sin pérdida del mismo, los impactos de estas transacciones sin cambio de control se contabilizan en patrimonio y no se modifica el importe del fondo de comercio de consolidación.

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los activos recibidos por aportaciones no dinerarias se registran al valor razonable.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. No existen costes financieros capitalizados.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor 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 el valor en uso. A 31 de octubre de 2019, el Grupo encargó al experto independiente Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L., una valoración de sus activos para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre el valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los

flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los activos inmobiliarios consiste en la preparación de proyecciones a 10 años de los ingresos y los gastos de cada activo que serán objeto de actualización al cierre de cada ejercicio, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del último año se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año siguiente. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación de la Sociedad, revisadas por el valorador, sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo a las inmobiliarias viviendas y a las condiciones del mercado institucional y de la razonabilidad del valor de mercado así obtenido se prueba en términos de ganancia inicial.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios por parte de la empresa de valoración han sido las siguientes:

	Rendimiento neto (Exit Yield)	Tasa de descuento
Viviendas corporativas	4%-5%	6,25%-7,5%

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

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. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.4 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. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de situación consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago 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.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a. **Préstamos y partidas a cobrar:** activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:** valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es el de 180 días desde el vencimiento de la obligación.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

5.5.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico del Grupo, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.6 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el balance de situación consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

5.7 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencia entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos en la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

5.8 Impuesto sobre Beneficios

5.8.1 Régimen general

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases impositivas negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio 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 balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

5.8.2 Régimen SOCIMI

Con fecha 11 de abril de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018 la Sociedad Dominante y su sociedad dependiente comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas 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 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad Dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

5.9 Ingresos y gastos

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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso,

los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Periodificaciones a corto plazo" del balance de situación consolidado.

5.10 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el balance de situación consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

5.11 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo a método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestra a continuación:

Ejercicio 2019

	Euros				
	Saldo al 31/12/2018	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31/12/2019
Coste:					
Terrenos	13.525.353	3.531.556	-	-	17.056.909
Construcciones	-	-	-	2.716.373	2.716.373
Construcciones en curso	4.170.003	4.807.410	-	(2.716.373)	6.261.040
Total coste	17.695.356	8.338.966	-	-	26.034.322
Amortizaciones:					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	-	(78.430)	-	-	(78.430)
Total amortización	-	(78.430)	-	-	(78.430)
Deterioros:					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
Total deterioro	-	-	-	-	-
Total Valor Neto Contable	17.695.356	8.260.536	-	-	25.955.892

Ejercicio 2018

	Euros				
	Saldo al 31/12/2017	Adiciones / Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31/12/2018
Coste:					
Terrenos	-	13.525.353	-	-	13.525.353
Construcciones	-	-	-	-	-
Construcciones en curso	-	4.170.003	-	-	4.170.003
Total coste	-	17.695.356	-	-	17.695.356
Amortizaciones:					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
Total amortización	-	-	-	-	-
Deterioros:					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	-	-	-	-	-
Total deterioro	-	-	-	-	-
Total Valor Neto Contable	-	17.695.356	-	-	17.695.356

Movimiento 2019

El 28 de febrero de 2019, el Grupo materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de los edificios en la Calle Colomer, 8 y 10, Madrid, por un importe total de 3.000.000 euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 174.327 euros. Para financiar la inversión realizada, se solicitó un préstamo con garantía hipotecaria de 2.000.000 euros (Nota 12.1).

El 1 de agosto de 2019, el Grupo materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en la Calle Gignàs 26, Barcelona, por un importe total de 3.950.000 euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 165.000 euros. Para financiar la inversión realizada, se solicitó un préstamo con garantía hipotecaria de 2.400.000 euros (Nota 12.1).

Adicionalmente, se han registrado altas en el ejercicio 2019 correspondiente a obras de adaptación y mejoras de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

Los traspasos producidos en el ejercicio 2019 se corresponden a la finalización de las obras de acondicionamiento del inmueble situado en la Calle Blasco de Garay 32, Madrid.

Movimiento 2018

El 16 de abril de 2018, la sociedad Kerlycup, S.L.U. materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en la Calle Blasco de Garay 32, Madrid, por un importe total de 6.400.000 euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 730.566 euros. Para financiar la inversión realizada, la sociedad absorbida Kerlycup, S.L.U. solicitó un préstamo con garantía hipotecaria de 2.600.000 euros (Nota 12.1).

El 27 de abril de 2018, la sociedad Beuste Investment, S.L.U. materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en Calle Colomer, 9, Madrid, por un importe total de 2.600.000 euros, incurriendo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 1.046.972 euros.

El 1 de junio de 2018, la sociedad Schaffrin, S.L.U. materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en la Calle Colomer 12, Madrid por un importe total de 900.000 euros, incurriendo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 134.550 euros.

El 11 de julio de 2018, la sociedad Enol Desarrollos, S.L.U. materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en la Calle General Margallo 33, Madrid por un importe total de 5.000.000 euros, incurriendo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 273.559 euros. Para financiar la inversión realizada, la sociedad absorbida Enol Desarrollos, S.L.U. solicitó un préstamo con garantía hipotecaria de 2.000.000 euros (Nota 12.1).

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2019 (comparado con el valor neto en libros), desglosado por activo, es el siguiente:

Vivienda corporativa	Euros	
	2019	
	VNC	GAV (*)
Blasco de Garay, 32 (Madrid)	8.100.606	8.410.000
General Margallo, 33 (Madrid)	5.450.563	7.150.000
Gignàs, 26 (Barcelona)	4.316.457	4.820.000
Colomer, 8-10-12 (Madrid)	4.318.284	5.570.000
Colomer, 9 (Madrid)	3.769.982	4.160.000
Total	25.955.892	30.110.000

(*) GAV obtenido de la valoración de un experto independiente a 31.10.2019

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas en Madrid y Barcelona.

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden 334.996 euros (Nota 15.1).

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los Administradores del Grupo estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre del 2019.

No se han capitalizado gastos financieros ni en el ejercicio 2019 ni en el ejercicio 2018.

7. Arrendamientos

a) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Cuotas Mínimas	Euros	
	2019	2018
Menos de un año	202.148	116.834
Entre uno y cinco años	1.680	79.980
Más de cinco años	-	-
	203.828	196.814

8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

Concepto	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Cientes por ventas y prestación de servicios	113.902	30.632
Deudores varios	18.382	-
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 13)	934.129	495.495
Subtotal	1.066.413	526.127
Deterioro de créditos comerciales (Nota 15.3)	(28.363)	-
Total	1.038.050	526.127

El movimiento de las pérdidas por deterioro registradas en el balance de situación consolidado adjunto es el siguiente:

	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2018	-
Dotaciones	(28.363)
Reversiones	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	(28.363)

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

10. Patrimonio Neto consolidado

Capital social y prima de emisión

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. se constituyó con un capital social de 3.500 euros representado mediante 3.500 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

El 25 de julio de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la Sociedad llevó a cabo un desdoblamiento de participaciones mediante la reducción del valor nominal de 1 euro a 0,10 céntimos de euro. Asimismo, se acuerda realizar dos ampliaciones de capital:

Primer aumento

Se amplía el capital social de la Sociedad Dominante hasta la cifra de 12.863,20 euros, mediante la creación de 93.632 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 99,90 euros por participación.

Segundo aumento

Se decide ampliar el capital hasta la cifra de 13.703,20 euros, mediante la creación de 8.400 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euros de valor nominal cada una ellas, y con una prima de asunción aproximada de 99,89 euros por participación.

Con fecha 16 de agosto de 2018, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Socios, la Sociedad Dominante llevó a cabo una reducción y posterior ampliación de capital.

Reducción de capital

Se acuerda reducir el capital hasta la cuantía de 10.203,20 euros, mediante la amortización y anulación de 35.000 participaciones de 0,10 céntimos de euro cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas y libres de todo tipo de carga o gravamen.

Asimismo, y a los efectos del artículo 332.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda dotar una reserva indisponible con cargo a reservas de libre disposición (prima de asunción) por importe igual al percibido en concepto de restitución de la aportación social, esto es, 3.500 euros.

Aumento de capital

Se acuerda aumentar el capital hasta la cifra de 14.683,20 euros, mediante la creación de 44.800 participaciones indivisibles y acumulables, de 0,10 euros cada una de ellas, con una prima de asunción de 99,90 euros por participación, esto es, 4.475.520 euros.

Tras los acuerdos anteriores, el capital social a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 14.683,20 euros formado por 146.832 participaciones de valor nominal 0,10 céntimos de euro.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo una nueva ampliación de capital de 152 euros mediante la emisión de 1.520 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 99,90 euros por participación.

Con fecha 21 de noviembre, la Sociedad Dominante mediante acuerdo de la de Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, se acuerda realizar tres ampliaciones de capital:

Primer aumento

Se acuerda ampliar el capital de la Sociedad Dominante hasta la cifra de 148.352 euros, mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las participaciones del capital social hasta la cifra de 1 euro. Dicho aumento se efectúa con cargo a la cuenta de prima de emisión.

Segundo aumento

Se decide ampliar el capital hasta la cifra de 2.076.928 euros, mediante la creación de 1.928.576 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Dicho aumento se efectúa con cargo a la cuenta de prima de emisión.

Adicionalmente, con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acuerda por unanimidad la transformación de la Sociedad Dominante a una sociedad anónima conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica.

Como consecuencia de que se ha adoptado el acuerdo de transformación con el voto a favor de todos los socios titulares del 100% del capital social, no existen socios con derecho de separación. Por ello, el capital social no sufre variación alguna y, al no alterarse la participación social de los socios en aquél, se les asignan las correspondientes acciones en el capital, en proporción al valor nominal de las participaciones poseídas por cada uno de ellos en la proporción de una acción por cada participación.

Tras estas ampliaciones el capital social a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.076.928 euros formado por 2.076.928 acciones de valor nominal 1 euro.

Tercer aumento

Se acuerda ampliar el capital hasta la cifra máxima de 7.100.000 euros con previsión de suscripción incompleta, mediante la creación de 7.100.00 acciones nominativas, con de la misma clase y serie de las existentes, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción. La suscripción de la ampliación de capital se ha declarado cerrada el 16 de enero de 2020 (Nota 22).

El detalle del capital de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	1.276.800	61,48%
Otros minoritarios	800.128	38,52%
Total	2.076.928	100%

El detalle del capital de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	91.200	62,11%
Otros minoritarios	55.632	37,89%
Total	146.832	100%

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose por sociedades de los saldos de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Sociedad	Euros	
	2019	2018
Beuste Investments, S.L.U.	(176.794)	-
	(176.794)	-

11. Provisiones a largo plazo

Dentro de este epígrafe del balance de situación consolidado se incluye una provisión para otras responsabilidades por una contingencia laboral que tiene origen en la compraventa de uno de los inmuebles, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a 15.539 euros.

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

12.1 Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

El detalle de deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo al 31 de diciembre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Clases	Euros					
	Pasivos financieros corrientes y no corrientes					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Categorías						
Préstamos con entidades de crédito	5.732.775	4.299.487	-	-	5.732.775	4.299.487
Fianzas	-	-	4.484	-	4.484	-
Pólizas de crédito	-	949.868	-	-	-	949.868
Otras deudas a corto plazo	-	-	-	2.841.470	-	2.841.470
	5.732.775	5.249.355	4.484	2.841.470	5.737.259	8.090.825

Ejercicio 2018

Clases	Euros					
	Pasivos financieros corrientes y no corrientes					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Categorías						
Préstamos con entidades de crédito	2.730.370	2.002.218	-	-	2.730.370	2.002.218
Fianzas	-	-	14.736	-	14.736	-
Total	2.730.370	2.002.218	14.736	-	2.745.106	2.002.218

Préstamos con entidades de crédito

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros		
	Deudas con Entidades de Crédito		
	Límite	Largo Plazo	Corto Plazo
Banco Sabadell, S.A.	3.700.000	3.611.209	35.238
Banco Sabadell, S.A.	2.000.000	-	1.993.333
Banco Sabadell, S.A.	2.400.000	2.121.566	267.438
Banco Sabadell, S.A.	2.000.000	-	2.000.000
Intereses devengados y no pagados	-	-	3.478
Total	10.100.000	5.732.775	4.299.487

El 16 de abril de 2018, la sociedad dependiente Kerlycup, S.L.U. acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 2.600.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2% anual para la adquisición del edificio de la calle Blasco de Garay 32, Madrid (Nota 6). La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establecía en abril de 2019. En septiembre de 2018, el límite de este préstamo se amplía hasta los 3.700.000 euros y su nuevo vencimiento el 31 de agosto de 2024.

El 11 de julio de 2018, la sociedad dependiente Enol Desarrollos, S.L.U. acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 2.000.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2% anual para la adquisición de edificio en la calle General Margallo 33, Madrid (Nota 6). La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 29 de febrero de 2020.

El 28 de febrero de 2019, la sociedad dependiente Schaffrin, S.L.U. acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 2.000.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2,75% anual para la adquisición de los edificios de la calle Colomer 8 y 10, Madrid (Nota 6). La fecha de vencimiento de dichos préstamos se establece en el 30 de septiembre de 2020.

El 1 de agosto de 2019, la sociedad dependiente Livron Investment, S.L.U. acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 2.400.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2% anual para la adquisición del edificio de la calle Gignàs 26, Barcelona (Nota 6). La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 28 de febrero de 2025.

El detalle del vencimiento de las deudas hipotecarias es el siguiente:

Concepto	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Principal	4.304.747	58.808	58.808	3.528.030	58.808	2.046.563	10.055.764
G. de Formalización	8.738	4.633	4.284	4.243	3.375	1.707	26.980
Total	4.296.009	54.175	54.524	3.523.787	55.433	2.044.856	10.028.784

Pólizas de crédito

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Pólizas de crédito	Euros			
	Límite	Importe Dispuesto	Vencimiento	Tipo de interés
Banco Santander	750.000	749.868	25/04/2020	Euribor 1año+1,75%
Bankinter	700.000	200.000	30/03/2020	Euribor 1año+2%
Total	1.450.000	949.868		

Otras deudas a corto plazo

El importe del epígrafe "Otras deudas a corto plazo" se corresponde, principalmente, a los desembolsos realizados por los accionistas de las Sociedad Dominante cuyo importe asciende a 2.840.810 euros, por la ampliación de capital acordada en la Junta General Extraordinaria y Universal del 21 de noviembre de 2019, y suscrita el 16 de enero de 2020 (Notas 10 y 22).

12.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2019 y 2018 es como sigue:

Concepto	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Proveedores	34.229	-
Acreedores varios	305.491	397.227
Otros deudas con la Administración Pública (Nota 13)	7.558	2.087
Total	347.278	399.314

12.3 Información sobre el 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 31/2014, 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 consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2019	2018
Periodo medio de pago a proveedores	29,75	16,92
Ratio de operaciones pagadas	29,79	18,43
Ratio de operaciones pendientes de pago	29,06	2,47

	Euros	
	2018	2018
Total pagos realizados	3.125.105	181.887
Total pagos pendientes	185.683	60.313

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado. No se incluyen los proveedores relacionados con la compraventa de inmuebles, al entender el Grupo que no tienen carácter comercial.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la 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.

La 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 (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, la 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 (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo

legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad, a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Saldos deudores:		
Hacienda pública deudora por IVA	921.609	494.786
Hacienda pública deudora por retenciones	12.520	709
	934.129	495.495
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por retenciones IRPF	6.846	1.597
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	712	490
	7.558	2.087

13.1 Conciliación resultado consolidado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado consolidado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Resultado consolidado contable antes de impuestos	(769.889)	(221.961)
Diferencias permanentes:	-	-
Diferencias temporales:	-	-
Base imponible régimen tipo general	(769.889)	(221.961)
Base imponible contable SOCIMI	(769.889)	(221.961)
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Total cuota	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-

13.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	(769.889)	(221.961)
Diferencias permanentes:	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	(769.889)	(221.961)
Resultado contable régimen general	(769.889)	(221.961)
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Reversión AID-resultado 2017 Espiropy, S.L.	-	(128)
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	(128)

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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. Dada la relativamente reciente constitución, al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección los ejercicios fiscales desde su constitución respecto a todos los impuestos que le son de aplicación. El Órgano de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados.

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

- No existen 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 existen en la Sociedad dominante Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- 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 cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Con fecha 28 de junio de 2019, en el acta de Consignación de Decisiones del Socio Único de la sociedad Enol Desarrollos, S.L.U., se aprueba la distribución de un dividendo de 8.816 euros correspondiente a la aplicación del resultado de esta sociedad del ejercicio 2018. Dicho dividendo procedía en su totalidad de rentas sujetas al tipo de gravamen de cero por ciento.

- 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 cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

En el ejercicio no se han distribuido dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores.

- 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.

La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento figura incluida en la Nota 6 y la fecha de adquisición de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley figura incluida en la Nota 2.

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

- El valor neto contable de los inmuebles que posee la sociedad participada Beuste Investment, S.L.U. a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Vivienda corporativa	Euros	
	2019	
	VNC	GAV (*)
Blasco de Garay, 32 (Madrid)	8.100.606	8.410.000
General Margallo, 33 (Madrid)	5.450.563	7.150.000
Gignàs, 26 (Barcelona)	4.316.457	4.820.000
Colomer, 8-10-12 (Madrid)	4.318.284	5.570.000
Colomer, 9 (Madrid)	3.769.982	4.160.000
Total	25.955.892	30.110.000

(*) GAV obtenido de la valoración de un experto independiente a 31.10.2019

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.

En los ejercicios 2019 y 2018 no se ha dispuesto de reservas.

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	334.936	81.975
Total importe neto de la cifra de negocios	334.936	81.975

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones al empleado que mantiene el Grupo, en el ejercicio 2019 y 2018, es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	17.571	7.069
Otras cargas sociales e impuestos	5.513	2.230
Total gastos de personal	23.084	9.299

15.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Reparaciones y mantenimiento	29.456	2.426
Servicios de profesionales independientes	615.657	198.552
Primas de seguros	9.709	1.429
Servicios bancarios y similares	1.178	13.115
Suministros	34.065	10.433
Otros servicios	19.391	8.259
Tributos	50.840	14.191
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8)	28.363	-
Total	788.659	248.405

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto devengado por los servicios de asesoramiento prestados por la Sociedad "Home Capital Management" (Nota 16.1), así como los gastos devengados correspondientes a la futura salida al MAB.

15.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidados del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Intereses deuda empresa Grupo (Nota 16.1)	17.828	-
Intereses deuda entidades de crédito	176.663	-
Otros gastos financieros	32.144	54.426
Gastos financieros	226.635	54.426

15.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2019 y 2018 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	2019	2018
Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (anteriormente Espiropy, S.L.)	(404.125)	(45.296)
Kerlycup, S.L.	-	(93.142)
Schaffrin, S.L.U.	-	(22.812)
Enol Desarrollos, S.L.U.	-	9.796
Beuste Investments, S.L.U.	(365.764)	(67.879)
Livron Investments, S.L.U.	-	(2.756)
	(769.889)	(222.089)

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1 Operaciones y saldos con vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2019

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ventas y prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Timón, S.A.	-	-	-	17.828
Home Capital Management, S.L.	-	241.470	-	-
Total	-	241.470	-	17.828

Ejercicio 2018

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ventas y prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Home Capital Management, S.L.	-	111.738	-	-
Total	-	111.738	-	-

Con fecha 26 de julio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con el socio Timón, S.A. para hacer frente a las necesidades de financiación por importe de 936.960 euros y vencimiento el 26 de enero de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 5%. La deuda fue amortizada anticipadamente el 10 de diciembre de 2019. En el ejercicio 2019, los intereses devengados ascienden a 17.828 euros.

Contrato de Gestión

Con fecha 21 de noviembre de 2019 la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión con Home Capital Management, S.L. (anteriormente Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L.) (en adelante la Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con la prestación de determinados servicios de gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora en el marco de dicha relación contractual (el Contrato de Gestión). Dicho contrato sustituye y deja sin efecto al suscrito anteriormente el 10 de diciembre de 2018. La duración del contrato es por un período de ocho años desde la fecha de firma y podrá ser prorrogable por dos años adicionales.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá por la prestación de sus servicios, desde el 1 de enero de 2020, una Comisión de Gestión por un importe equivalente al 1% del GAV de los inmuebles. No obstante lo anterior, las partes podrán modificar la base del cálculo de la Comisión de Gestión una vez transcurridos tres años desde la incorporación de la Sociedad al MAB.

La comisión de gestión correspondiente al ejercicio 2019 se calcula conforme a lo dispuesto en el contrato suscrito el 10 de diciembre de 2018 (cuya regulación reproduce el Contrato de Gestión a los efectos de cubrir el devengo y cálculo de la comisión desde su fecha de efectos hasta el final del ejercicio social) y es un importe igual al 1% de la suma de (i) el importe desembolsado por los socios de la Sociedad Dominante, sea en forma de capital, cualquier otro instrumento de patrimonio neto o préstamos con socios, y (ii) los préstamos recibidos de terceros, fundamentalmente financiación bancaria, tanto por la Sociedad como por cada uno de los vehículos. A 31 de diciembre de 2019 se ha devengado un gasto por este concepto por importe de 241.470 euros (111.738 euros en el ejercicio 2018), registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Comisión Carried Interest (o Comisión de Éxito):

La Sociedad Dominante abonará a la Sociedad Gestora una Comisión de Éxito que se calculará teniendo en cuenta el importe total de las distribuciones, entendiéndose por tal la suma de la totalidad del importe bruto de los dividendos, distribuciones, recompras de acciones o participaciones o cualquier transacción de naturaleza similar que implique el pago a los accionistas de la Sociedad y sólo se devengará en caso de que la distribución en cuestión de que se trate exceda el denominado "Umbral".

Tendrá la consideración de "Umbral":

- a) el importe resultante de aplicar a la suma de los importes desembolsados por los accionistas de la Sociedad Dominante (sea en forma de nominal, prima, prestación accesoria o como aportación directa a las reservas de la Sociedad o cualquier otra forma) un interés compuesto del 5% desde el día en que se realizaran las correspondientes aportaciones (y, cuando se haya facilitado a dichos accionistas un periodo para realizar sus desembolsos, el último día de dicho periodo) hasta la fecha de cálculo de la Comisión de Éxito (que coincidirá con la fecha en que se acuerde la distribución, la "Fecha de la Distribución") y sobre la base de un año de 365 días; menos
- b) el importe resultante de aplicar al importe total de Distribuciones (sin tener en cuenta la Distribución concreta que motiva el cálculo del Umbral, en cada caso) un interés compuesto del cinco por ciento (5%) desde el día en que se realizaron las correspondientes Distribuciones hasta la Fecha de la Distribución, y sobre la base de un año de 365 días.

En caso de que, en la Fecha de Distribución, la Distribución de que se trate exceda el Umbral, entonces la Sociedad Gestora devengará una Comisión de Éxito igual al 15% del importe de la diferencia entre la Distribución y el Umbral.

Ni a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 se devengado esta comisión por parte de la Sociedad Dominante.

16.2 Retribuciones al órgano de administración y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2019 y 2018, no se han satisfecho retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Por otra parte, durante el ejercicio 2019 y 2018 el seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo no ha satisfecho importes derivados de siniestros cubiertos. Tampoco se mantienen saldos, anticipos o créditos concedidos al Consejo de Administración.

16.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del órgano de administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 31 de diciembre de 2019 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

A los efectos oportunos se hace constar que el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, D. Borja Jesús Pérez Arauna, tiene vinculación con Home Capital Management S.L., sociedad con la que ha suscrito un Contrato de Gestión (Nota 14.1), ya que (i) D. Borja Jesús Pérez Arauna es Presidente del Consejo de Administración y del Comité de Inversión de Home Capital

Management S.L., y (ii) tiene una participación del 90,57% en Corporación Borson, S.L., la cual ostenta una participación del 36,5% en el capital social de la Home Capital Management S.L.

17. Otra información

17.1 Personal

El número medio de empleados del Grupo del ejercicio 2019 y 2018 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	2019	2018
Consejeros	-	-
Alta Dirección	-	-
Resto empleados	1	1
	1	1

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

	2019		2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	-	-	-	-
Alta Dirección	-	-	-	-
Resto empleados	1	-	1	-
Total	1	-	1	-

El Grupo no dispone de personal empleado durante el ejercicio 2019 ni 2018 con discapacidad mayor o igual del 33%.

18. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (anteriormente Espiropy, S.L.) y sociedad dependiente, prestados por el auditor principal Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo Grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

	Euros	
	2019	2018
Servicios de auditoría	76.000	52.000
	76.000	52.000

19. Información sobre medioambiente

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

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

20. Información sobre la gestión del riesgo financiero

El Grupo utiliza para la gestión riesgos tanto la visión económica en la que se evalúa, a través de la revisión de los planes de negocio, la relación entre la exposición y el valor actual de los flujos de caja que arroja una inversión, como la visión contable, que permite evaluar el estado y la evolución de las distintas situaciones de riesgo.

Dicha política, aprobada por los órganos supervisores de la Sociedad Dominante, se establece atendiendo, en todo momento, a la total transparencia en relación con la información sobre los principales riesgos que afectan a la actividad del Grupo y los sistemas desarrollados para su control, al cumplimiento de la normativa y legislación vigente que resultan de aplicación, y a las mejores prácticas empresariales de control, gestión y supervisión de riesgos.

Las exposiciones generales o situaciones adversas en las que se pueden producir desviaciones negativas en los resultados o la evolución financiera del Grupo, y que por consiguiente generan riesgos que son objeto de gestión para mitigar el posible efecto de los mismos, son:

a. Riesgo de liquidez

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

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 6.379.841 euros (492.706 euros en 2018), como consecuencia de los préstamos hipotecarios con el Banco Sabadell, S.A suscritos por las sociedades filiales (Nota 12.1), que están siendo objeto de negociación para la ampliación de sus vencimientos (Nota 3.8), y los desembolsos anticipados realizados por los accionistas de la Sociedad Dominante por la ampliación de capital acordada en la Junta General Extraordinaria y Universal del 21 de noviembre de 2019 (Nota 12.1, que ascendían a 2.840.810 euros a 31 de diciembre de 2019). La mencionada ampliación de capital ha sido cerrada y declarada suscrita con fecha 16 de enero de 2020, pasando los desembolsos realizados en el marco de la misma a formar parte del patrimonio neto de la Sociedad (Nota 22).

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

b. Riesgo de crédito

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

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

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

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

c. Riesgo fiscal

El Grupo está acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos

a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018, los Administradores consideran que el Grupo cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

d. Riesgo de mercado

El Grupo tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que se desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

El Grupo no tiene garantías prestadas a terceros, adicionales a los préstamos hipotecarios en relación con los inmuebles adquiridos descritos en las Notas 6 y 12.1 ni al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018. Asimismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

22. Hechos posteriores

Con fecha 16 de enero de 2020, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad ejecutar y cerrar el aumento de capital, aprobado en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios con fecha 21 de noviembre de 2019, aumentándose el capital social en 3.926.097 euros, mediante la creación de 3.926.097 acciones nominativas, de la misma clase y serie de las existentes, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción, es decir, de 28.896.074 euros. Como consecuencia de lo anterior, la cifra de capital queda fijada en la cantidad de 6.003.025 euros.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente

Informe de Gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., (la Sociedad Dominante) es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Velázquez, 31, 2ª planta, 28001 Madrid (España) con N.I.F. número A-87953535 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800JBH872JK8W8E44.

El domicilio social de la Sociedad Dominante es Calle Velázquez número 31. 2ª planta, en Madrid (28001). Su objeto social consiste en la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo una nueva ampliación de capital de 152 euros mediante la emisión de 1.520 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 99,90 euros por participación.

Con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acuerda por unanimidad la transformación de la Sociedad a una sociedad anónima conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica y adopta el acuerdo de modificación de su denominación social a la actual.

Adicionalmente, con fecha 21 de noviembre, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad Dominante acuerda realizar tres ampliaciones de capital:

- Se acuerda ampliar el capital de la Sociedad Dominante hasta la cifra de 148.352 euros, mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las participaciones del capital social hasta la cifra de 1 euro. Dicho aumento se efectúa con cargo a la cuenta de prima de emisión.
- Se decide ampliar el capital hasta la cifra de 2.076.928 euros, mediante la creación de 1.928.576 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Dicho aumento se efectúa con cargo a la cuenta de prima de emisión.

Tras estas ampliaciones el capital social a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.076.928 euros formado por 2.076.928 acciones de valor nominal 1 euro.

- Se acuerda ampliar el capital hasta la cifra máxima de 7.100.000 euros con previsión de suscripción incompleta, mediante la creación de 7.100.00 acciones nominativas, de la misma clase y serie de las existentes, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción.

Con fecha 22 de noviembre de 2019, el Socio Único de la sociedad dependiente Beuste Investment, S.L.U., Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., adoptó los acuerdos relativos a la operación de fusión por absorción de la sociedad Beuste Investment, S.L.U., como Sociedad Absorbente y las sociedades Kerlycup, S.L.U., Enol Desarrollos, S.L.U., Livron Investment, S.L.U. y Schaffrin, S.L.U., como Sociedades Absorbidas, mediante la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas y la transmisión en bloque de su respectivo patrimonio a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la titularidad de la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas, en los términos que resultan del Proyecto Común de Fusión redactado y suscrito por los miembros de sus respectivos Órganos de Administración el día 22 de noviembre de 2019.

Siendo las Sociedades Absorbidas íntegra y directamente participadas por el Socio Único de la Sociedad Absorbente, resulta de aplicación el régimen de fusión por absorción de sociedades íntegramente participadas previsto en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante LME). Asimismo, se aprueba como balance de fusión los balances cerrados a 31 de octubre de 2019, formulados por el Consejo de Administración de las sociedades intervinientes en la fusión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1 de la LME.

Al estar la fusión recogida dentro del concepto de absorción de sociedades íntegramente participadas o como supuestos asimilados a la absorción de sociedades íntegramente participadas, no procede aumento de capital alguno en la Sociedad Absorbente ni regular el procedimiento de canje, ni la intervención de expertos independientes. Las sociedades absorbidas quedan disueltas y extinguidas. Del mismo modo, al tratarse de una fusión entre empresas del Grupo, la fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas habrán de considerarse realizadas a efectos contables por la Sociedad Absorbente será el 1 de enero de 2019.

Esta operación de fusión se ha acogido al Régimen Fiscal Especial previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y el Capítulo III del Título III del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.

Finalmente, con fecha 14 de enero de 2020 la fusión ha quedado inscrita en el Registro Mercantil.

El Grupo ha iniciado las operaciones de arrendamientos de vivienda para uso corporativo con la puesta en marcha de su edificio de Madrid de calle Blasco de Garay, 32 en mayo de 2019. Asimismo, el Grupo ha iniciado en 2019 operaciones en Barcelona con el activo de Carrer d'en Gignàs, 26.

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2019 estaba formado por Borja Pérez Arauna, Pedro Luis Michelena Izquierdo y Rafael Noblejas Sánchez-Migallón.

El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2019 unas pérdidas de 769.899 euros.

Riesgos e incertidumbres

Son los habituales en el sector en el que opera el Grupo, y los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la misma los tiene adecuadamente cubiertos.

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo fiscal, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

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

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

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

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

Uso de instrumentos financieros por el Grupo

El Grupo no ha realizado ni realiza operaciones con instrumentos financieros.

Considera que no existen riesgos financieros dada la alta liquidez de la compañía y la buena gestión en cobros.

Evolución previsible del Grupo

Está previsto que en el primer trimestre del ejercicio 2020 se produzca la incorporación de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. al segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil.

El Grupo continuará con la búsqueda de activos de manera proactiva.

El Grupo prevé realizar diversas adquisiciones de edificios residenciales en Madrid y Barcelona a lo largo de los próximos meses, y prevé poner en operación a lo largo de 2020 y 2021 los edificios ya en cartera de la calle Colomer en Madrid y de la calle General Margallo en Madrid.

Con la ampliación de capital social formalizada durante el mes de enero de 2020 (Nota 22), el Grupo podrá abordar el crecimiento de su plan de negocio y afrontar las futuras adquisiciones de activos en Madrid y Barcelona.

Acontecimientos importantes para el Grupo ocurridos después del cierre.

Con fecha 16 de enero de 2020, el Consejo de Administración acordó por unanimidad ejecutar y cerrar el aumento de capital aprobado en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios con fecha 21 de noviembre de 2019, aumentándose el capital social en 3.926.097 euros, mediante la creación de 3.926.097 acciones nominativas, de la misma clase y serie de las existentes, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción, es decir, de 28.896.074 euros (Nota 22). Esta operación se ha inscrito con fecha 4 de febrero de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha realizado durante el ejercicio 2019 actividades de investigación y desarrollo.

Adquisición de participaciones sociales propias

La Sociedad Dominante no tiene participaciones sociales propias.

Periodo de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 29,75 días en el ejercicio 2019.

Medio ambiente

El Grupo sigue toda la normativa de medioambiente y colabora con los organismos creados para la mejora del medio ambiente.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019

El Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y Sociedad dependiente, formula las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 de HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE, que se componen del balance de situación consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, así como el informe de gestión consolidado, en 41 páginas, que se recogen en las hojas de papel blanco a una sola cara, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas anuales están visadas por la Secretaria del Consejo de la Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., firmando los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en esta hoja.

En Madrid, a 7 de febrero de 2020

(Borja Jesús Pérez Arauna)

Presidente

(Pedro Luis Michelena Izquierdo)

Consejero

(Rafael Noblejas Sánchez-Migallón)

Consejero