



Madrid, 18 de octubre de 2021

Almagro Capital SOCIMI, S.A. (la “Sociedad”), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, por medio de la presente publica:

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Consolidados Intermedios correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021.
- Estados Financieros Consolidados Intermedios de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de la Sociedad correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

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



Almagro Capital SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de revisión limitada
Estados financieros intermedios consolidados
correspondientes al período de seis meses finalizado
al 30 de junio de 2021



Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Almagro Capital SOCIMI, S.A. (en adelante Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2021, y la cuenta de resultados, el estado del resultado global intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al período de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información intermedia completa. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Almagro Capital SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 30 de junio de 2021, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las notas 2.a) y 2.c) de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, que describen que los administradores de la Sociedad dominante han formulado los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF-UE por primera vez. Siendo de aplicación la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", se ha considerado como fecha de primera aplicación el 1 de enero de 2020 y se han detallado los criterios de transición a la nueva normativa. Estos estados financieros intermedios consolidados se han formulado considerando las NIIF-UE en vigor al 30 de junio de 2021. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes a 31 de diciembre de 2020, 30 de junio de 2020 y a 1 de enero de 2020, que se incluyen a efectos comparativos en los estados de los estados financieros intermedios consolidadas del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2021, no han sido auditadas.

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Rafael Pérez Guerra

18 de octubre de 2021

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/18094

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones



**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Estados Financieros Intermedios
Consolidados correspondientes al periodo de
seis meses terminado el 30 de junio de 2021**

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30-jun.-21 (*)	31-dic.-20 (*)	1-ene.-20 (*)
Activo No Corriente		66.368.939,88	42.990.926,90	26.867.130,11
Inversiones inmobiliarias		66.301.512,98	42.921.300,00	26.829.881,24
Inversiones inmobiliarias	6	65.701.512,98	42.813.800,00	26.260.299,68
Anticipos e inmovilizado en curso	6	600.000,00	107.500,00	569.581,56
Inversiones financieras a largo plazo		67.426,90	69.626,90	37.248,87
Fianzas constituidas a largo plazo	6	67.426,90	69.626,90	37.248,87
Activo Corriente		4.709.068,93	19.231.892,31	10.383.492,66
Anticipos a proveedores		228.862,15	71.118,85	27.739,90
Anticipos a proveedores	7	228.862,15	71.118,85	27.739,90
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		168.976,37	6.961,82	1.664,97
Deudores	7	165.072,19	5.848,87	195,46
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	3.904,18	1.112,95	1.469,51
Inversiones financieras a corto plazo		753.065,23	560.073,23	560.048,72
Otros activos financieros	7	100.000,00	210.000,00	210.000,00
Imposiciones a corto plazo	7	653.065,23	350.073,23	350.048,72
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		3.558.165,18	18.593.738,41	9.794.039,07
Tesorería	9	3.558.165,18	18.593.738,41	9.794.039,07
TOTAL ACTIVO		71.078.008,81	62.222.819,21	37.250.622,77

(*) No auditado (Ver nota 2)

La memoria (notas 1 a 23, así como Anexo I) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021



BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	30-jun.-21 (*)	31-dic.-20 (*)	1-ene.-20 (*)
Patrimonio Neto		53.670.450,24	49.816.277,39	28.744.146,69
Capital social	10	38.352.654,00	38.352.654,00	24.352.654,00
Prima de emisión	10	3.311.000,44	3.311.000,44	1.351.000,44
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	10	7.225.473,82	3.321.221,44	1.923.858,82
Acciones Propias	10	(264.076,90)	(291.220,84)	(280.729,19)
Resultado del periodo atrib. a la soc. dominante		5.045.398,88	5.122.622,35	1.397.362,62
Pasivo No Corriente		13.274.784,63	10.094.411,70	6.996.902,32
Deudas a Largo Plazo		13.274.784,63	10.094.411,70	6.996.902,32
Deuda con entidades de crédito	11	10.828.285,40	8.413.021,53	5.749.313,31
Proveedores de inmovilizado	11	2.358.836,29	1.627.449,80	1.212.740,47
Otros pasivos financieros	11	87.662,94	53.940,37	34.848,54
Pasivo Corriente		4.132.773,94	2.312.130,12	1.509.573,76
Deudas a Corto Plazo		2.698.306,04	2.018.398,81	1.235.281,23
Deudas con entidades de crédito	11	1.750.269,55	1.373.522,47	841.966,89
Proveedores de inmovilizado	11	948.036,49	644.876,34	393.314,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.434.467,90	293.731,31	274.292,53
Proveedores	11	-	200,00	200,00
Acreedores varios	11	1.248.644,86	82.948,97	80.459,84
Proveedores empresas vinculadas	11, 18	155.519,72	204.517,96	189.362,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	30.303,32	6.064,38	4.270,69
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		71.078.008,81	62.222.819,21	37.250.622,77

(*) No auditado (Ver nota 2)

La memoria (notas 1 a 23, así como Anexo I) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021



CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021 (Expresada en Euros)

	Nota	I-ene-21 a 30-jun.-21 (*)	I-ene-20 a 30-jun.-20 (*)
Importe neto de la cifra de negocios		519.334,65	307.786,38
Ingresos por arrendamiento	15	519.334,65	306.586,38
Otros ingresos de explotación	15	-	1.200,00
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias		5.836.044,23	310.092,44
Gastos de personal		(66.327,54)	-
Sueldos y salarios	15	(62.498,51)	-
Cargas sociales	15	(3.829,03)	-
Otros gastos de explotación		(1.146.045,98)	(559.042,05)
Servicios exteriores	15	(915.793,50)	(402.593,98)
Tributos	15	(230.252,48)	(156.448,07)
Otros resultados		(9.934,53)	-
Resultados excepcionales	15	(9.934,53)	-
Resultado de explotación		5.133.070,83	58.836,77
Resultado Financiero		(87.671,95)	(56.076,60)
Ingresos financieros	15	-	30,86
Gastos financieros	15	(87.671,95)	(56.107,46)
Resultado antes de impuestos		5.045.398,88	2.760,17
Impuesto sobre el beneficio	13	-	-
Resultado consolidado del periodo		5.045.398,88	2.760,17
Resultado del periodo atribuido a la sociedad dominante		5.045.398,88	2.760,17
Resultado del periodo atribuido a socios externos		-	-
Resultado básico por acción / Resultado diluido por acción		0,13246	0,00011

(*) No auditado (Ver nota 2)

La memoria (notas 1 a 23, así como Anexo I) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021



**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE
2021 (Expresado en Euros)**

	Nota	1-ene-21 a 30-jun-21 (*)	1-ene-20 a 30-jun-20 (*)
Resultado Consolidado del Periodo		5.045.398,88	2.760,17
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto consolidado		-	-
Transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
Total transferencias a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		5.045.398,88	2.760,17
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a la sociedad dominante		5.045.398,88	2.760,17
Total ingresos y gastos reconocidos atribuidos a socios externos		-	-

(*) No auditado (Ver nota 2)

La memoria (notas 1 a 23, así como Anexo I) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021



**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE
2021 (Expresado en Euros)**

	Capital (Notas 1 y 10)	Prima de Emisión (Nota 10)	Ganancias acumuladas y Otras reservas (Nota 10)	Accs.y part. en P° propias (Nota 10)	Rdo.del ejercicio	TOTAL
SALDO 1 DE ENERO DE 2020 (*)	24.352.654,00	1.351.000,44	1.923.858,82	(280.729,19)	1.397.362,62	28.744.146,69
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	2.760,17	2.760,17
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	2.760,17	2.760,17
Distribución del resultado	-	-	1.397.362,62	-	(1.397.362,62)	-
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	-	16.800,06	-	16.800,06
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	1.397.362,62	16.800,06	(1.397.362,62)	16.800,06
SALDO 30 DE JUNIO DE 2020 (*)	24.352.654,00	1.351.000,44	3.321.221,44	(263.929,13)	2.760,17	28.763.706,92
SALDO 1 DE ENERO DE 2021 (*)	38.352.654,00	3.311.000,44	3.321.221,44	(291.220,84)	5.122.622,35	49.816.277,39
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	5.045.398,88	5.045.398,88
Total resultado global del ejercicio	-	-	-	-	5.045.398,88	5.045.398,88
Distribución del resultado	-	-	5.122.622,35	-	(5.122.622,35)	-
Otras variaciones en el patrimonio neto	-	-	(1.218.369,97)	27.143,94	-	(1.191.226,03)
Total transacciones con propietarios, reconocidas directamente en patrimonio neto	-	-	3.904.252,38	27.143,94	(5.122.622,35)	(1.191.226,03)
SALDO 30 DE JUNIO DE 2021 (*)	38.352.654,00	3.311.000,44	7.225.473,82	(264.076,90)	5.045.398,88	53.670.450,24

(*) No auditado (Ver nota 2)

La memoria (notas 1 a 23, así como Anexo I) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021



**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE
2021 (Expresado en Euros)**

Estado de Flujos de Efectivo	Nota	1-ene-21 a 30-jun-21 (*)	1-ene-20 a 30-jun-20 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(1.833.745,97)	(632.880,81)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)		5.045.398,88	2.760,17
2. Ajustes del resultado		(5.748.372,28)	(254.015,84)
a) Variación en el valor razonable de las inv. inmobiliarias (+/-)	6	(5.836.044,23)	(310.092,44)
g) Ingresos financieros (-)	15	-	(30,86)
h) Gastos financieros (+)	15	87.671,95	56.107,46
3. Cambios en el capital corriente		(1.043.100,62)	(325.548,54)
a) Existencias (+/-)		(157.743,30)	19.149,90
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(162.014,55)	(2.410,07)
c) Otros pasivos corrientes		254.161,91	96.169,28
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.744.813,74)	(366.683,96)
e) Otros activos y pasivos no corrientes		767.309,06	(71.773,69)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	15	(87.671,95)	(56.076,60)
a) Pagos de intereses (-)		(87.671,95)	(56.107,46)
b) Cobros de intereses (+)		-	30,86
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION		(16.020.982,15)	(4.317.751,44)
6. Pagos por inversiones (-)		(16.196.661,05)	(4.317.751,44)
d) Inversiones inmobiliarias	6	(16.003.669,05)	(4.317.726,93)
e) Otros activos financieros	7	(192.992,00)	(24,51)
7. Cobros por desinversiones (+)		175.678,90	-
d) Inversiones inmobiliarias	6	175.678,90	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION		2.819.154,89	566.128,39
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		27.143,94	16.800,06
b) Adquisición neta de instrumentos de patrimonio propios (+)/(-)	10	27.143,94	16.800,06
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.792.010,95	549.328,33
a) Emisión		3.746.000,00	1.000.000,00
I. Deudas con entidades de crédito (+)	11	3.746.000,00	1.000.000,00
b) Devolución y amortización		(953.989,05)	(450.671,67)
I. Deudas con entidades de crédito (-)	11	(953.989,05)	(450.671,67)
D) AUMENTO/DISMIN. NETA DEL EFECTIVO O EQUIV. (A)+B)+C))		(15.035.573,23)	(4.384.503,86)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		18.593.738,41	9.794.039,07
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	3.558.165,18	5.409.535,21

(*) No auditado (Ver nota 2)

La memoria (notas I a 23, así como Anexo I) adjunta es parte integrante de los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

I. Información general sobre el Grupo

I.1. Presentación de la Sociedad

Almagro Capital SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad dominante, la Sociedad o Almagro) y Sociedades Dependientes (en adelante el Grupo o Grupo Almagro) constituyen un grupo de empresas cuyo objeto es la realización de actividades inmobiliarias, de acuerdo con el CNAE 6820. Con carácter particular, el Grupo está centrado en la adquisición de viviendas de personas de edad avanzada, para su posterior arrendamiento a los vendedores con carácter vitalicio.

La Sociedad dominante se constituyó en Madrid el día 20 de junio de 2017 como sociedad limitada y con un capital de 3.000 Euros. Tiene su domicilio social y fiscal en Paseo de la Castellana nº 123 9º, de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

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

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 9 de junio de 2021, la Sociedad dominante constituyó la sociedad Almagro Barrio de Salamanca, S.L. (en adelante ABS) y suscribió el 100% de sus acciones mediante la aportación no dineraria de un inmueble de su propiedad ubicado en la c/Ayala 84 de Madrid. El capital social quedó representado por 200.000 acciones de un euro de valor nominal, con una prima de asunción de un euro por título. La sociedad tiene como objeto la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

A 30 de junio de 2021, ABS no había solicitado su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI (véase nota 23).

Por lo mencionado en el párrafo anterior, la Sociedad dominante no formaba parte de un grupo de sociedades en los términos establecidos en el art.42 del Código de Comercio con anterioridad al 9 de junio de 2021.



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

A continuación se detallan las sociedades dependientes que, junto con la Sociedad dominante, forman el perímetro de consolidación a 30 de junio de 2021.

Sociedad	Domicilio	Actividad	% particip. Directo	Auditor	Método de consolidación	Moneda funcional
Almagro Barrio de Salamanca S.L.	Paseo de la Castellana 123	*	100%	n.a.	Integración Global	Euro

(*) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento

La sociedad dependiente tiene el mismo ejercicio económico que la Sociedad dominante.

Debido a la naturaleza de su actividad, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

La moneda funcional del Grupo es el euro por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que operan las sociedades del Grupo.

1.2. Régimen SOCIMI

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

1. Obligación de objeto social.

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

2. Obligación de inversión.

- Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado.

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

4. Obligación de Distribución del resultado.

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

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

5. *Obligación de Información.*

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus Estados Financieros Intermedios Consolidados la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

6. *Capital mínimo.*

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

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

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

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

A 30 de junio de 2021, y a fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, los administradores de la Sociedad dominante consideran que ésta y su sociedad dependiente cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados se han preparado a partir de los registros contables del Grupo y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación, establecido en:

- Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las Interpretaciones del Comité Internacional de Información Financiera (CINIIF) adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento y del Consejo Europeo y sucesivas modificaciones (en conjunto, las NIIF-UE).
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las notas explicativas.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".
- El Código de Comercio y el resto de la legislación mercantil española que resulte de aplicación.

Los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados han sido formulados por los Administradores de la Sociedad dominante, según lo requerido por La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

Los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han preparado de acuerdo con la NIC 34, "información financiera intermedia". Asimismo, dado que los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados son los primeros que Almagro Capital SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (juntas, el Grupo) presentan bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), han sido formuladas de acuerdo con la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" e incluyen toda la información que requerida por unos



ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea.

La preparación de estos estados financieros intermedios consolidados con arreglo a la NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2019 fueron formuladas el 25 de marzo de 2020 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de accionistas con fecha 1 de julio de 2020.

Las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2020 fueron formuladas el 24 de Marzo de 2021 y fueron aprobadas, sin modificación, por la Junta General de accionistas con fecha 28 de mayo de 2021.

Las cifras contenidas en los estados financieros intermedios consolidados están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

A lo largo de la memoria se desglosan cifras comparativas que no han sido auditadas.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados se han formulado bajo el enfoque de coste histórico, modificado por los criterios de registro de las inversiones inmobiliarias valoradas a valor razonable y los activos financieros valorados a valor razonable.

Estos estados financieros intermedios consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante el 14 de octubre de 2021 y se espera que sean aprobadas por los socios sin modificación.

b) Uso de estimaciones

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

El Grupo hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. Los ajustes que se produzcan al regularizar las estimaciones serán prospectivas. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una evaluación del valor razonable de cada inmueble teniendo en cuenta las valoraciones independientes más recientes, y determinan el valor de un inmueble dentro de un rango de estimaciones del valor razonable aceptables.

La mejor evidencia del valor razonable son los precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares. Cuando tal información no se encuentra disponible, los administradores consideran información de una serie de recursos que incluyen:

- 1) precios actuales en un mercado activo para inmuebles similares pero de naturaleza diferente o precios recientes de inmuebles similares en mercados menos activos, ajustados para reflejar esas diferencias
 - 2) proyecciones de flujos de efectivo descontados basadas en estimaciones fiables de flujos futuros de efectivo,
- y

De cara a la elaboración de los presentes estados financieros intermedios consolidados, los Administradores han solicitado valoraciones realizadas por expertos independientes de todos los inmuebles (Nota 6) de cara a reflejar el valor de mercado de estos a dicha fecha.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas bajo la hipótesis “valor de mercado”, siendo estas valoraciones realizadas de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de enero de 2020 - “Red Book. El “valor de mercado” de los inmuebles propiedad del Grupo ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes.

Impuesto sobre las ganancias

La Sociedad dominante está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad dominante está sometida a un tipo impositivo en relación con el Impuesto sobre Sociedades del 0% (Nota 1).

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Los Administradores de la Sociedad dominante realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores es que dichos requisitos se cumplirán en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de gasto por impuesto sobre las ganancias en relación al régimen que regula las SOCIMI.

c) Transición de información financiera consolidada a NIIF-UE

Debido a que la Sociedad dominante no era matriz de ningún grupo a 31 de diciembre de 2020, 30 de junio del 2020 ni a 1 de enero de 2020, a efectos comparativos se ha presentado la información relativa a las cuentas anuales individuales de la Sociedad (preparadas bajo Plan General Contable, "PGC") homogenizada con los que se describen a continuación.

La conciliación del balance y cuenta de resultados de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

ACTIVO	PGC	Ajustes	NIIF-UE
	31-dic.-20		31-dic.-20
Activo No Corriente	32.596.525,12	10.394.401,78	42.990.926,90
Inversiones inmobiliarias	32.526.898,22	10.394.401,78	42.921.300,00
Inversiones financieras a largo plazo	69.626,90	-	69.626,90
Fianzas constituidas a largo plazo	69.626,90	-	69.626,90
Activo Corriente	19.231.892,31	-	19.231.892,31
Anticipos a proveedores	71.118,85	-	71.118,85
Anticipos a proveedores	71.118,85	-	71.118,85
Deudores comerciales y otras cuentas por cobras	6.961,82	-	6.961,82
Deudores	5.848,87	-	5.848,87
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.112,95	-	1.112,95
Inversiones financieras a corto plazo	560.073,23	-	560.073,23
Otros activos financieros	210.000,00	-	210.000,00
Imposiciones a corto plazo	350.073,23	-	350.073,23
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18.593.738,41	-	18.593.738,41
Tesorería	18.593.738,41	-	18.593.738,41
TOTAL ACTIVO	51.828.417,43	10.394.401,78	62.222.819,21

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31-dic.-20	Ajustes	31-dic.-20
Patrimonio Neto	39.053.473,97	10.762.803,42	49.816.277,39
Capital social	38.352.654,00	-	38.352.654,00
Prima de emisión	3.311.000,44	-	3.311.000,44
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(1.266.520,39)	4.587.741,83	3.321.221,44
Acciones Propias	(291.220,84)	-	(291.220,84)
Resultado del ejercicio	(1.052.439,24)	6.175.061,59	5.122.622,35
Pasivo No Corriente	10.462.813,34	(368.401,64)	10.094.411,70
Deudas a Largo Plazo	10.094.411,70	-	10.094.411,70



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Deuda con entidades de crédito	8.413.021,53	-	8.413.021,53
Proveedores de inmovilizado	1.627.449,80	-	1.627.449,80
Otros pasivos financieros	53.940,37	-	53.940,37
Periodificaciones	368.401,64	(368.401,64)	-
Periodificaciones a largo plazo	368.401,64	(368.401,64)	-
Pasivo Corriente	2.312.130,12	-	2.312.130,12
Deudas a Corto Plazo	2.018.398,81	-	2.018.398,81
Deuda con entidades de crédito	1.373.522,47	-	1.373.522,47
Proveedores de inmovilizado	644.876,34	-	644.876,34
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	293.731,31	-	293.731,31
Proveedores	200	-	200,00
Acreeedores varios	82.948,97	-	82.948,97
Proveedores empresas del grupo	204.517,96	-	204.517,96
Otras deudas con las Administraciones Públicas	6.064,38	-	6.064,38
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	51.828.417,43	10.394.401,78	62.222.819,21

CUENTA DE RESULTADOS	PGC 31-dic.-20	Ajustes	NIIF-UE 31-dic.-20
Importe neto de la cifra de negocios	689.707,29	(153.863,96)	535.843,33
Ingresos por arrendamiento	688.507,29	(153.863,96)	534.643,33
Otros ingresos de explotación	1.200,00	-	1.200,00
Otros gastos de explotación	(1.519.407,68)	-	(1.519.407,68)
Servicios exteriores	(1.155.577,67)	-	(1.155.577,67)
Tributos	(363.830,01)	-	(363.830,01)
Variac. en el valor razonable de las invers. Inmob.	-	6.219.342,03	6.219.342,03
Amortización del inmovilizado	(109.583,52)	109.583,52	-
Resultado de explotación	(939.283,91)	6.175.061,59	5.235.777,68
Resultado Financiero	(113.155,33)	-	(113.155,33)
Ingresos financieros	30,86	-	30,86
Gastos financieros	(113.186,19)	-	(113.186,19)
Resultado antes de impuestos	(1.052.439,24)	6.175.061,59	5.122.622,35
Impuesto sobre el beneficio	-	-	-
Resultado del ejercicio	(1.052.439,24)	6.175.061,59	5.122.622,35

Los ajustes realizados en "Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias" y "Amortización del inmovilizado" se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, como mencionado anteriormente.

La conciliación del balance y cuenta de resultados de la Sociedad dominante para el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 es como sigue:

ACTIVO	PGC 30-jun.-20	Ajustes	NIIF 30-jun.-20
Activo No Corriente	27.296.090,30	4.431.358,57	31.727.448,87
Inversiones inmobiliarias	27.258.841,43	4.431.358,57	31.690.200,00
Inversiones financieras a largo plazo	37.248,87	-	37.248,87

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Fianzas constituidas a largo plazo	37.248,87	-	37.248,87
Activo Corriente	5.982.273,48	-	5.982.273,48
Anticipos a proveedores	8.590,00	-	8.590,00
Anticipos a proveedores	8.590,00	-	8.590,00
Deudores	4.075,04	-	4.075,04
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.322,09	-	3.322,09
Otros créditos con las Administraciones Públicas	752,95	-	752,95
Inversiones en empr. del grupo y asoci. a corto plazo	-	-	-
Créditos a empresas	-	-	-
Inversiones financieras a corto plazo	560.073,23	-	560.073,23
Otros activos financieros	210.000,00	-	210.000,00
Imposiciones a corto plazo	350.073,23	-	350.073,23
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.409.535,21	-	5.409.535,21
Tesorería	5.409.535,21	-	5.409.535,21
TOTAL ACTIVO	33.278.363,78	4.431.358,57	37.709.722,35

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	30-jun.-20 PGC	Ajustes	30-jun.-20 NIIF-UE
Patrimonio Neto	23.837.378,74	4.926.328,18	28.763.706,92
Capital social	24.352.654,00	-	24.352.654,00
Prima de Emisión	1.351.000,44	-	1.351.000,44
Reservas y resultados de ejerciciojercicios anteriores	(1.266.520,39)	4.587.741,83	3.321.221,44
Acciones o Participaciones Propias	(263.929,13)	-	(263.929,13)
Resultado del ejercicio	(335.826,18)	338.586,35	2.760,17
Pasivo No Corriente	7.897.736,98	(494.969,62)	7.402.767,36
Deudas a Largo Plazo	7.402.767,36	-	7.402.767,36
Deuda con entidades de crédito	6.199.431,45	-	6.199.431,45
Proveedores de inmovilizado	1.151.497,54	-	1.151.497,54
Fianzas recibidas	51.838,37	-	51.838,37
Periodificaciones	494.969,62	(494.969,62)	-
Periodificaciones a largo plazo	494.969,62	(494.969,62)	-
Pasivo Corriente	1.543.248,06	-	1.543.248,06
Deudas a Corto Plazo	1.400.669,70	-	1.400.669,70
Deuda con entidades de crédito	941.177,08	-	941.177,08
Proveedores de inmovilizado	459.492,62	-	459.492,62
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	142.578,36	-	142.578,36
Proveedores	200	-	200,00
Acreedores varios	43.826,25	-	43.826,25
Proveedores empresas del grupo	94.681,00	-	94.681,00
Otras deudas con las administraciones públicas	3.871,11	-	3.871,11
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	33.278.363,78	4.431.358,56	37.709.722,34



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

	PGC 30-jun.-20	Ajustes	NIIF-UE 30-jun.-20
Importe neto de la cifra de negocios	329.508,36	(21.721,98)	307.786,38
Ingresos por arrendamiento	328.308,36	(21.721,98)	306.586,38
Otros ingresos de explotación	1.200,00	-	1.200,00
Otros gastos de explotación	(559.042,05)	-	(559.042,05)
Servicios exteriores	(402.593,98)	-	(402.593,98)
Tributos	(156.448,07)	-	(156.448,07)
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliarias	-	310.092,44	310.092,44
Amortización del inmovilizado	(50.215,89)	50.215,89	-
Resultado de explotación	(279.749,58)	338.586,35	58.836,77
Resultado Financiero	(56.076,60)	-	(56.076,60)
Ingresos financieros	30,86	-	30,86
Gastos financieros	(56.107,46)	-	(56.107,46)
Resultado antes de impuestos	(335.826,18)	338.586,35	2.760,17
Impuesto sobre el beneficio			
Resultado del ejercicio	(335.826,18)	338.586,35	2.760,17

Los ajustes realizados en “Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias” y “Amortización del inmovilizado” se deben a la aplicación del método de valor razonable para valorar a estos activos según lo previsto en la NIC 40, como mencionado anteriormente.

La conciliación del balance y cuenta de resultados de la Sociedad dominante al 1 de enero de 2020 es como sigue:

ACTIVO	PGC 01-ene.-20	Ajustes	NIIF-UE 01-ene.-20
Activo No Corriente	22.678.188,62	4.188.941,49	26.867.130,11
Inversiones inmobiliarias	22.640.939,75	4.188.941,49	26.829.881,24
Valor razonable inversiones inmobiliarias	-	26.260.299,68	26.260.299,68
Terrenos	17.795.171,16	(17.795.171,16)	-
Construcciones (Coste)	4.345.693,44	(4.345.693,44)	-
Construcciones (Amortización Acumulada)	(69.506,41)	69.506,41	-
Total construcciones	4.276.187,03	(4.276.187,03)	-
Construcciones en curso	569.581,56	-	569.581,56
Inversiones financieras a largo plazo	37.248,87	-	37.248,87
Fianzas constituidas a largo plazo	37.248,87	-	37.248,87
Activo Corriente	10.383.492,66	-	10.383.492,66
Anticipos a proveedores	27.739,90	-	27.739,90
Anticipos a proveedores	27.739,90	-	27.739,90
Deudores	1.664,97	-	1.664,97



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	195,46	-	195,46
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.469,51	-	1.469,51
Inversiones financieras a corto plazo	560.048,72	-	560.048,72
Otros activos financieros	210.000,00	-	210.000,00
Imposiciones a corto plazo	350.048,72	-	350.048,72
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.794.039,07	-	9.794.039,07
Tesorería	9.794.039,07	-	9.794.039,07
TOTAL ACTIVO	33.061.681,28	4.188.941,49	37.250.622,77

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	PGC	Ajustes	NIIF-UE
	01-ene.-20		01-ene.-20
Patrimonio Neto	24.156.404,86	4.587.741,83	28.744.146,69
Capital social	24.352.654,00	-	24.352.654,00
Prima de emisión	1.351.000,44	-	1.351.000,44
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(461.282,16)	2.385.140,98	1.923.858,82
Acciones o Participaciones Propias	(280.729,19)	-	(280.729,19)
Resultado del ejercicio	(805.238,23)	2.202.600,85	1.397.362,62
Pasivo No Corriente	7.395.702,66	(398.800,34)	6.996.902,32
Deudas a Largo Plazo	6.996.902,32	-	6.996.902,32
Deuda con entidades de crédito	5.749.313,31	-	5.749.313,31
Proveedores de inmovilizado	1.212.740,47	-	1.212.740,47
Fianzas recibidas	34.848,54	-	34.848,54
Periodificaciones	398.800,34	(398.800,34)	-
Periodificaciones a largo plazo	398.800,34	(398.800,34)	-
Pasivo Corriente	1.509.573,76	-	1.509.573,76
Deudas a Corto Plazo	1.235.281,23	-	1.235.281,23
Deuda con entidades de crédito	841.966,89	-	841.966,89
Proveedores de inmovilizado	393.314,34	-	393.314,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	274.292,53	-	274.292,53
Proveedores	200,00	-	200,00
Acreedores varios	80.459,84	-	80.459,84
Proveedores empresas del grupo	189.362,00	-	189.362,00
Otras deudas con las administraciones públicas	4.270,69	-	4.270,69
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	33.061.681,28	4.188.941,49	37.250.622,77

La transición a las NIIF-UE no tiene un impacto sobre el Estado de flujos de efectivo. La práctica totalidad de las diferencias se incluyen dentro de los flujos de efectivo de las actividades de explotación como ajustes al resultado y se corresponde con los impactos de la valoración de inversiones inmobiliarias a valor razonable

Los ajustes se corresponden con lo explicado anteriormente para la conciliación de la cuenta de resultados consolidada.

d) Normas, modificaciones e interpretaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados a 1 de enero de 2021:

A la fecha de formulación de los estados financieros intermedios consolidados, el IASB ha publicado las siguientes normas e interpretaciones que han sido adoptadas por la Unión Europea para su aplicación en los ejercicios anuales iniciados a partir de la fecha indicada:



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Normas y modificaciones de normas	Contenido	Fecha Aplicación Obligatoria
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguro – diferimiento de la NIIF 9	Actualmente, con la NIIF 4 Contratos de seguros, la fecha de aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros para entidades que apliquen dicha norma es el 1 de enero de 2021. El IASB ha decidido retrasar la entrada en vigor, para estas entidades, a ejercicios que se inicien el 1 de enero de 2023. Esta norma no es aplicable al Grupo.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 16: Reducciones del alquiler relacionadas con la COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021	El IASB ha ampliado por un año el período de aplicación de la opción práctica de la NIIF 16 “Arrendamientos” para ayudar a los arrendatarios a contabilizar las concesiones de alquiler relacionadas con la COVID-19.	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16: Reforma al tipo de interés de referencia – fase 2	Estas modificaciones proporcionan un alivio temporal en la información financiera mientras los tipos de oferta interbancaria (IBOR por sus siglas en inglés) son remplazadas por tipos de interés libre de riesgo (RFR por sus siglas en inglés).	1 de enero de 2021

Estas modificaciones no han tenido ningún impacto en los Estados Financieros Intermedios Consolidados del Grupo

Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación:

Normas y modificaciones de normas	Contenido	Fecha Aplicación Obligatoria
Modificación NIC 16 – Inmovilizado material (importes percibidos antes del uso previsto).	Se prohíbe deducir del coste de un elemento del inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Un activo podría ser capaz de operar según lo previsto por la dirección y estar sujeto a amortización antes de que haya alcanzado el nivel de rendimiento operativo esperado por la dirección.	1 de enero de 2022
Modificación NIC 37 – Contratos de carácter oneroso (costes de incumplimiento de un contrato).	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos. También aclara que antes de dotar una provisión separada por causa de un contrato oneroso, la entidad reconocerá cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir el contrato, en vez de sobre los activos dedicados a ese contrato	1 de enero de 2022
Modificación NIIF 3 – Referencia al Marco conceptual	Se ha actualizado la NIIF 3 para referirse al Marco Conceptual de 2018 a fin de determinar qué constituye un	1 de enero de 2022

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

	activo o un pasivo en una combinación de negocios. Además, se ha añadido una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes.	
Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020.	<ol style="list-style-type: none"> 1. NIIF I "Adopción por primera vez de las NIIF. 2. NIIF 9 "Instrumentos financieros". 3. NIC 41 "Agricultura. 	1 de enero de 2022

Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

Normas y modificaciones de normas	Contenido	Fecha Aplicación Obligatoria
NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos	Estas modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas y aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos que dependerá de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un "negocio".	No fijada
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplaza a la NIIF 4, recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros. Esta norma no es aplicable al Grupo.	1 de enero de 2023
NIIF 17 (Modificación) "Modificación de la NIIF 17"	El IASB ha desarrollado enmiendas y aclaraciones específicas destinadas a facilitar la implantación de la nueva norma, aunque las modificaciones no cambian los principios fundamentales de la norma.	1 de enero de 2023
Modificaciones a la NIC 1 Presentación de estados financieros: clasificación de pasivos financieros como corrientes o no corrientes	Estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del ejercicio sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los hechos posteriores a la fecha de cierre del ejercicio. Dichas modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.	1 de enero de 2023
NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables"	Se ha modificado la NIC 1 para mejorar los desgloses sobre las políticas contables para que proporcionen información más útil a los inversores y otros usuarios principales de los estados financieros. Dichas modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.	1 de enero de 2023
NIC 8 (Modificación) "Definición de estimaciones contables"	Se ha modificado la NIC 8 para ayudar a distinguir entre los cambios de estimación contable y los cambios de política contable. Dichas modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.	1 de enero de 2023
NIC 12 (Modificación) "Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción"	En determinadas circunstancias bajo la NIC 12, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez. Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se	1 de enero de 2023



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Normas y modificaciones de normas	Contenido	Fecha Aplicación Obligatoria
	aplicaba a transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales se reconocen tanto un activo como un pasivo en el momento de su reconocimiento inicial.	

Aunque el Grupo está analizando actualmente el impacto de las modificaciones emitidas por el IASB, en función de los análisis realizados a la fecha, el Grupo estima que su adopción inicial no tendrá un impacto significativo sobre sus estados financieros consolidados.

e) Normas de registro y valoración

El Grupo presenta por primera vez información financiera bajo principios NIIF-UE en estos Estados Financieros Intermedios Consolidados. Puesto que no existen unas Cuentas Anuales previas preparadas bajo dichos principios, se detalla a continuación las normas de valoración y políticas contables utilizadas en la elaboración de dichos Estados Financieros Intermedios Consolidados, con el objeto de facilitar su entendimiento

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por el Grupo en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas son los siguientes:

e.1) Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posea para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en laproducción o suministros de bienes o servicios distintos del alquiler, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones del Grupo. También calificará así aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio del Grupo. Asimismo, los inmuebles que estén en proceso de construcción o mejora para su uso futuro como inversiones inmobiliarias, se calificarán como tales.

Estos activos se presentan a valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivadas de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

En el coste de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados, antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado, que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Asimismo, forma parte del valor de la inversión inmobiliaria como un componente de la misma la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de resultados separada consolidada en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos de las inversiones inmobiliarias, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio del Grupo y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes, de forma que al cierre de cada ejercicio el valor de razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las inversiones inmobiliarias a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

y que se ha realizado de acuerdo con los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La principal metodología utilizada para determinar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias es la que consiste en el descuento de flujos de caja, que se basa en la estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias, utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Dicha tasa considera las condiciones actuales de mercado y refleja todas las previsiones y riesgos asociados al flujo de tesorería y a la inversión. Para calcular el valor residual del activo del último año de la proyección de los flujos de caja se aplica una yield neta de salida.

e.2) Arrendamientos

Cuando el Grupo es el arrendatario

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre una base de valor actual.

Los activos por derecho de uso que cumplen con la definición de inversión inmobiliaria se reconocen de acuerdo a lo establecido en la NIC 40.

Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- Pagos fijos (incluidos los pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo de arrendamiento a cobrar;
- Pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo, inicialmente valorados con arreglo al índice o tipo en la fecha de comienzo;
- Importes que se espera que abone el Grupo en concepto de garantías del valor residual;
- El precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- Pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el Grupo de esa opción.

Los pagos por arrendamiento a realizarse bajo opciones de prórroga razonablemente ciertas también se incluyen en la valoración del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento si ese tipo puede determinarse fácilmente. Si no puede determinarse fácilmente, se utilizará el tipo de interés incremental del endeudamiento del arrendatario.

Los pagos por arrendamiento se asignan entre principal y coste financiero. El coste financiero se carga a resultados durante el periodo de arrendamiento de forma que produzcan un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada periodo.

Cuando el Grupo es el arrendador

Propiedades cedidas en arrendamiento operativo se incluyen en la inversión inmobiliaria en el balance consolidado. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Activos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican, en su reconocimiento inicial, como valorados posteriormente al coste amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado global y al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de los activos financieros desde el punto de vista de los flujos de efectivo contractuales y del modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros. Con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo, el Grupo valora inicialmente los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se valoran a su valor razonable con cambios en resultados, los costes de transacción. Las cuentas a cobrar comerciales que no contienen un componente de financiación significativo se valoran al precio de la transacción.



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Para que un activo financiero sea clasificado y valorado al coste amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado global, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de principal e intereses" sobre el importe de principal pendiente.

El modelo de negocio del Grupo para la gestión de los activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se obtendrán del cobro de los flujos de efectivo contractuales, de la venta de los activos financieros o de ambos.

Valoración posterior

A los efectos de su valoración posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado global con reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas (instrumentos de deuda).
- Activos financieros designados a valor razonable con cambios en otro resultado global sin reciclaje de las ganancias y pérdidas acumuladas en su enajenación (instrumentos de patrimonio).
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros a coste amortizado (instrumentos de deuda)

El Grupo valora los activos financieros al coste amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo financiero se mantiene en el marco de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales, y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente

Los activos financieros a coste amortizado se valoran posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, modifica o deteriora.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por el Grupo, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del estado de situación financiera consolidado del Grupo cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si el Grupo no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesto por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de resultados separada consolidada, utilizando para ello el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Deterioro del valor de los activos financieros

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se valoran a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales a recibir de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Grupo espera recibir, descontados a una tasa de interés efectiva aproximada a la original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los procedentes de la venta de garantías reales recibidas u otras mejoras crediticias que formen

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

parte integrante de las condiciones contractuales. Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones crediticias para las que no ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se dota para las pérdidas crediticias esperadas en los siguientes doce meses. Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, la corrección de valor se realiza para las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante del activo, independientemente del momento del incumplimiento.

Para las cuentas a cobrar comerciales el Grupo aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. El Grupo reconoce en cada fecha de cierre una corrección de valor por las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo.

Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valoración

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y créditos, cuentas a pagar o derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y para los préstamos y créditos y las cuentas a pagar se netean los costes de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Grupo incluyen los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, los préstamos y créditos, incluyendo los descubiertos en cuentas corrientes, y los instrumentos financieros derivados.

Valoración posterior

La valoración de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociar y los pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de ser recomprados a corto plazo. En esta categoría se incluyen los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no han sido designados como instrumentos de cobertura en las relaciones de cobertura tal como define la NIIF 9. Los derivados implícitos que se han separado también son clasificados como mantenidos para negociar, a menos que sean designados como instrumentos de cobertura eficaces. Las pérdidas o ganancias de los pasivos mantenidos para negociar se reconocen en la cuenta de resultados.

Los pasivos financieros designados en el reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se designan en la fecha inicial de reconocimiento solo si cumplen con los criterios establecidos en la NIIF 9.

El Grupo no ha designado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos y créditos

Esta es la categoría más relevante para el Grupo. Tras el reconocimiento inicial, los préstamos y los créditos se valoran al coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo. Las pérdidas y ganancias se reconocen en la cuenta de resultados cuando se dan de baja los pasivos, así como los intereses devengados de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

El coste amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición y las cuotas o costes que sean parte integral del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados de acuerdo con dicho tipo de interés efectivo se incluyen en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de resultados.

Esta categoría es la que generalmente se aplica a los préstamos y créditos con intereses. Ver Nota 10 para obtener más información.

Cancelación

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se extingue, cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente se reemplaza por otro del mismo prestamista en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se tratan como una baja del pasivo original y el reconocimiento de la nueva obligación. La diferencia en los valores en libros respectivos se reconoce en la cuenta de resultados.



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

Impuestos corrientes y diferidos

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos 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. Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes aplican el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio anual finalizado el 30 de junio de 2021 es del 25%, mientras que el tipo de gravamen aplicable a las SOCIMI es del 0% sobre el resultado distribuido a los accionistas y del 15% sobre los beneficios no distribuidos. No obstante, cuando los dividendos que la Soceidad distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, Almagro estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por Almagro en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que el Grupo puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos, siempre y cuando el régimen SOCIMI lo permita.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto consolidado.

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Los activos y pasivos se presentan en el estado de situación financiera consolidado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación del Grupo, el cual es inferior al año, y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos a un segmento de negocio o que afectan al Grupo en general, se atribuyen a la matriz, como "Unidad Corporativa".

El Equipo Directivo es el responsable en la toma de decisiones y supervisa por separado los resultados de explotación de sus unidades de negocio con el propósito de tomar decisiones sobre la asignación de los recursos y la evaluación del rendimiento. El rendimiento de los segmentos se evalúa en base al resultado antes de impuestos y se valora de forma consistente con el resultado antes de impuestos de la cuenta de resultados separada consolidada. Sin embargo, los impuestos sobre las ganancias se gestionan a nivel de Grupo y no se asignan a los segmentos operativos.

Los precios de transferencia entre los segmentos operativos son similares a los aplicados en las transacciones con terceros.

Como se menciona en la nota 14, el Grupo ha sido recientemente constituido y se encuentra en una fase incipiente, centrandose su actividad en una tipología homogénea de activos que se encuentran ubicados en la misma área geográfica (Madrid), habiendo considerado que gestiona un único segmento.

Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato, aunque el contrato prevea una renta con crecimientos escalonados.

Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de Almagro consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos en el futuro.

Acciones propias

Las acciones propias se registran en el patrimonio neto consolidado como menos fondos propios cuando se adquieren, no registrándose ningún resultado en la cuenta de resultados separada consolidada por su venta o cancelación.

Los ingresos y gastos derivados de las transacciones con acciones propias se registran directamente en el patrimonio neto consolidado como menos reservas.

Provisiones y contingencias

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el estado de situación financiera consolidado como provisiones cuando el Grupo tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando.

Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control del Grupo y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en las notas explicativas, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por el Grupo frente a los terceros afectados.

Cálculo del valor razonable

El Grupo valora los instrumentos financieros, tales como derivados, y los activos no financieros, tales como inversiones inmobiliarias, a su valor razonable a la fecha de cierre de las cuentas anuales consolidadas / estados financieros semestrales.

El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción. El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar:

- En el mercado principal del activo o del pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivos.

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Grupo.

El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

Resultado por acción

Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

Resultado diluido por acción

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

f) Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

Todos los importes incluidos en los Estados Financieros Intermedios Consolidados están expresados en euros, salvo que se indique lo contrario.

g) Principios de consolidación

Las principales normas de consolidación y valoración utilizados por el Grupo para la elaboración de sus Estados Financieros Intermedios Consolidados han sido las siguientes:

1. Los Estados Financieros Intermedios Consolidados se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Almagro Capital SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma (sociedades dependientes), en todos los casos, correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica en el punto 6) siguiente.
2. Los resultados del período de las sociedades dependientes se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición o constitución.
3. Todas las cuentas a cobrar y a pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante del Grupo.
5. La participación de los socios minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:
 - El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Socios externos" del estado de situación financiera intermedio consolidado, dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".
 - Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado del ejercicio atribuible a socios externos" de la cuenta de resultados separada intermedia consolidada.
6. Se ha seguido el método de consolidación de Integración Global para consolidar la sociedad del Grupo. De acuerdo con este criterio:
 - Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como toda entidad sobre la que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que puedan ser ejercitados o convertidos a la fecha de cierre.
 - La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de costes de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en la cuenta de resultados separada intermedia



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

consolidada del ejercicio. Al 30 de junio de 2021 todas las sociedades dependientes consolidan por el método de integración global (ver Nota 1).

h) Estacionalidad

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

3. Distribución de resultados y gestión de capital

Como se indica en la Nota 1.2, las sociedades del Grupo se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI (la "Ley de SOCIMI"). De acuerdo con dicha Ley, las SOCIMI 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que el Grupo no tributara por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

Almagro está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas (ver Nota 9). De acuerdo con lo establecido en la Ley de SOCIMI, los estatutos de la Sociedad no establecen ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la reserva legal.

4. Cálculo del valor razonable

El Grupo utiliza las técnicas de valoración apropiadas en las circunstancias y con la suficiente información disponible para el cálculo del valor razonable, maximizando el uso de variables observables relevantes y minimizando el uso de variables no observables. Todos los activos y pasivos para los que se realizan cálculos o desgloses de su valor razonable en los estados financieros están categorizados dentro de la jerarquía de valor razonable que se describe a continuación, en base a la menor variable que sea significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto:

- Nivel 1 - Valores de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valoración para las que la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo, no es observable.

Para activos y pasivos que son registrados por su valor razonable en los Estados Financieros Intermedios Consolidados de forma recurrente, el Grupo determina si han existido traspasos entre los distintos niveles de jerarquía mediante una revisión de su categorización (basada en la variable de menor nivel que es significativa para el cálculo del valor razonable en su conjunto) al final de cada período. Los desgloses relacionados con el valor razonable de los

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

instrumentos financieros y de los activos no financieros que se valoran al valor razonable o para los que se desglosa el valor razonable se incluyen en la nota Inversiones inmobiliarias (Nota 6).

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo:

30/06/2021		Valoración de valor razonable utilizada			
Fecha de valoración	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	30/06/2021	65.701.512,98			65.701.512,98
Pasivos valorados a valor razonable					
		-	-	-	-

No ha habido traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021.

La tabla siguiente muestra la jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos del Grupo a 31/12/2020:

31/12/2020		Valoración de valor razonable utilizada			
Fecha de valoración	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	31/12/2020	42.813.800,00			42.813.800,00
Pasivos valorados a valor razonable					
		-	-	-	-

No hubo traspasos entre el Nivel 1 y el Nivel 2 durante el ejercicio 2020.

A continuación se presenta la jerarquía de valor razonable a la fecha de primera adopción de las NIIF-UE:

01/01/2020		Valoración de valor razonable utilizada			
Fecha de valoración	Total	Valor de cotización en mercados activos (Nivel 1)	Variables significativas observables (Nivel 2)	Variables significativas no observables (Nivel 3)	
Activos valorados a valor razonable					
Inversiones Inmobiliarias (Nota 6)	01/01/2020	26.260.299,68			26.260.299,68
Pasivos valorados a valor razonable					
		-	-	-	-

5. Resultado por acción



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del período atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

	30/06/2021	30/06/2020
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	5.045.399	2.760,17
Nº medio de acciones en circulación (acciones)	38.091.258	24.096.470
Resultado básico por acción	0,13246	0,00011

Resultado diluido por acción

Resultado diluido por acción Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del período atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas. La Sociedad dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas, por lo que no se ha calculado el resultado diluido por acción.

6. Inversiones inmobiliarias

La totalidad del importe de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 se compone inmuebles de naturaleza urbana, destinados a la obtención de rentas. Ninguno de ellos está ocupado por el Grupo.

Los datos de dichos inmuebles propiedad de la sociedad a 30 de junio de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 1 de enero de 2020 (fecha de primera adopción) se presentan en Anexo I.

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y 30 de junio de 2021 y entre el 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020, se muestra en la siguiente tabla:

Inversiones Inmobiliarias	Inmuebles	Anticipos	Total
Valor Razonable 01/01/2020	26.260.299,68	569.581,56	26.829.881,24
Movimientos del ejercicio 2020			
Altas	9.764.575,97	107.500,00	9.872.075,95
Traspasos	569.581,56	(569.581,56)	-
Cambios en el valor razonable	6.219.342,79	-	6.219.342,79
Total	16.553.500,32	(462.081,56)	16.091.418,76
Valor Razonable 31/12/2020	42.813.800,00	107.500,00	42.921.300,00
Movimientos del ejercicio 2021			
Altas	17.264.168,75	600.000,00	17.864.168,75
Bajas	(320.000,00)	-	(320.000,00)
Traspasos	107.500,00	(107.500,00)	-
Cambios en el valor razonable	5.836.044,23	-	5.836.044,23
Total	22.887.712,98	492.500,00	23.380.212,98
Valor Razonable 30/06/2021	65.701.512,98	600.000,00	66.301.512,98

El Grupo financia las adquisiciones de inmuebles mediante préstamos con garantía hipotecaria. Los inmuebles sobre los que el Grupo ha constituido hipotecas inmobiliarias se desglosan en la nota II.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

a) Ingresos y gastos provenientes de inversiones inmobiliarias

En la cuenta de resultados consolidada se han reconocido los siguientes ingresos y gastos provenientes de las inversiones inmobiliarias:

	30-jun.-21	30-jun.- 20
Ingresos por arrendamiento	519.334,65	306.586,38
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(355.898,29)	(193.339,23)
TOTAL	163.436,36	113.247,15

b) Pólizas de seguro

Todos los inmuebles se encuentran situados en España y disponen de pólizas de seguro que cubren los riesgos a que están sujetos.

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

A 30 de junio de 2021 y 2020, el importe neto de la cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 15).

El Grupo obtiene rentas del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias. La mayoría de los inquilinos tienen derecho vitalicio de prórroga, motivo por el cual los contratos tienen una duración estimada equivalente de la esperanza de vida de los arrendatarios. El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Cobros (€)	A 30/06/2021	A 30/06/2020
En un año	1.334.294,79	629.262,55
Entre uno y dos años	1.130.649,09	567.845,91
Entre dos y tres años	985.853,79	392.883,56
Entre tres y cuatro años	675.078,36	315.274,32
Entre cuatro y cinco años	520.703,76	270.722,52
Más de cinco años	1.709.128,24	1.030.325,80
TOTAL	6.355.708,03	3.206.314,66

El Grupo reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles.

d) Proceso de valoración

El valor razonable de los inmuebles al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 corresponde al valor de mercado estimado por en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes en dichas fechas, como queda definido en las normas de valoración publicadas por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Adicionalmente, para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, consistentes con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Un detalle del coste de adquisición y valor razonable de los activos inmobiliarios de la Sociedad es como sigue:

	30 de junio de 2021		31 de diciembre de 2020		1 de enero de 2020	
	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable	Valor de coste neto	Valor razonable
Inversiones Inmobiliarias	49.320.486,34	65.701.512,98	32.419.398,22	42.813.800,00	22.071.358,19	26.260.299,68



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

El valor razonable de cada inmueble, que ha sido estimado aplicando la metodología de descuento de flujos de caja, equivale a la suma de los siguientes componentes:

- Valor presente de los flujos de caja explícitos:
 - o Los flujos de caja se corresponden con las rentas por alquileres de los inmuebles netas de los gastos de explotación a cargo del grupo y, en su caso, del coste de reforma necesaria para su venta
 - o El periodo explícito equivale al periodo de comercialización del inmueble estimado, que en el caso de inmuebles con inquilino con derecho vitalicio de prórroga, se corresponde con el obtenido de las tablas estadísticas de esperanza de vida publicadas por el Instituto Nacional de Estadística “Esperanza de vida por edad y sexo”, utilizando como referencia la edad del inquilino a la fecha de valoración.
- Valor presente del Valor de salida:
 - o El valor de salida se corresponde con el valor atribuido al activo en el último periodo de proyección
 - o El valor atribuido al activo en el último periodo de proyección se estima utilizando el Método de Comparación, de la siguiente forma:
 - Se estima mediante comparables el valor razonable del inmueble a la fecha de valoración
 - Se proyecta el valor razonable del inmueble a la fecha de valoración al fin del periodo de proyección utilizando un crecimiento estimado del precio actual de la vivienda del 3%

El modelo de valoración es consistente con los principios de la IFRS 13.

El grupo de activos denominados “Palacio” numerados del 2 al 7 (véase Anexo I), se corresponden con un local comercial y un conjunto de viviendas adquiridas. Dicho conjunto de inmuebles estaba sujeto a un derecho de retracto por ser parte de un condominio. El copropietario ha comunicado su intención de ejecutar su derecho, los cuales están a la espera de materializarse a 30 de junio de 2021. La Dirección de la Sociedad no espera que se deriven impactos patrimoniales para la Sociedad, habiendo estimado que el valor razonable de dichos activos se corresponde con su coste de adquisición.

Para la estimación de los valores razonables de los inmuebles a 30 de junio de 2021, se han utilizado tasas comprendidas entre un 2.75% y el 5% (entre un 3,7% y un 5,0% a 31 de diciembre de 2020)

La variación de un +-5% en el valor de salida tiene los siguientes efectos sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo para la determinación del valor razonable de sus activos inmobiliarios:

Euros	Valor Razonable	-5% valor salida	+5% valor salida
Valor razonable a 30.06.21	65.701.512,98	62.668.640,24	68.734.385,73
Valor razonable a 31.12.20	42.813.800	40.791.842	44.835.758

Por otra parte, el retraso o adelanto en un año de las fechas estimadas de venta de los activos inmobiliarios tendrá el siguiente impacto en los valores razonables de los activos financieros del Grupo

Euros	Valor Razonable	Retraso de un año en venta inmuebles	Adelanto de un año en venta inmuebles
Valor razonable a 30.06.21	65.701.512,98	63.241.670,78	68.557.586,71
Valor razonable a 31.12.20	42.813.800	41.650.473	43.871.777

La sociedad deposita las fianzas recibidas de los contratos de alquiler de los activos financieros en el IVIMA (véase “Fianzas constituidas a largo plazo en nota 7).

7. Análisis de instrumentos financieros

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros, sin incluir el efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo, es el siguiente:

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Activo	Activos financieros a largo plazo								
	Valor razonable con cambios en otro resultado global			Coste amortizado			Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		
	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020
Fianzas constituidas a largo plazo	-	-	-	67.426,90	69.626,90	37.248,87	-	-	-
Total activos financieros a largo plazo				67.426,90	69.626,90	37.248,87			

Activo	Activos financieros a corto plazo								
	Valor razonable con cambios en otro resultado global			Coste amortizado			Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		
	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020
Deudores	-	-	-	165.072,19	5.848,87	195,46	-	-	-
Anticipos a proveedores	-	-	-	228.862,15	71.118,85	27.739,90	-	-	-
Imposiciones a corto plazo	-	-	-	653.065,23	350.073,23	350.048,72	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	-	100.000	210.000,00	210.000,00	-	-	-
Total activos financieros corto plazo				1.146.999,57	637.040,95	587.984,08			

Pasivo	Pasivos financieros a largo plazo								
	Valor razonable con cambios en otro resultado global			Coste amortizado			Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		
	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020
Proveedores de inmovilizado	-	-	-	2.358.836,29	1.627.449,80	1.212.740,47	-	-	-
Deuda con entidades de crédito	-	-	-	10.828.285,40	8.413.021,53	5.749.313,31	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	-	87.662,94	53.940,37	34.848,54	-	-	-
Total pasivos financieros a largo plazo				13.274.784,63	10.094.411,70	6.996.902,32			

Pasivo	Pasivos financieros a corto plazo								
	Valor razonable con cambios en otro resultado global			Coste amortizado			Valor razonable con cambios en la cuenta de resultados		
	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020
Proveedores de inmovilizado	-	-	-	948.036,49	644.876,34	393.314,34	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	-	1.404.164,58	287.666,93	270.021,84	-	-	-
Deudas con entidades de crédito	-	-	-	1.750.269,55	1.373.522,47	841.966,89	-	-	-
Total pasivos financieros corto plazo				4.102.470,62	2.306.065,74	1.505.303,07			

b) Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2021, 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2020, los importes de los instrumentos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento y en términos nominales son los siguientes:

30/6/21	jun 2021 - jun 2022	jun 2022 - jun 2023	jun 2023 - jun 2024	jun 2024 - jun 2025	jun 2025 - jun 2026	posteriores	Total
ACTIVOS FINANCIEROS							
- Deudores comerciales	165.072,19	-	-	-	-	-	165.072,19
- Imposiciones	653.065,23	-	-	-	-	-	653.065,23

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

- Anticipos a proveedores	228.862,15	-	-	-	-	-	228.862,15
- Otros activos financieros	100.000	-	-	-	-	67.426,90	167.426,90
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	1.146.999,57	-	-	-	-	67.426,90	1.214.426,47

30/6/21 PASIVOS FINANCIEROS	jun 2021 - jun 2022	jun 2022 - jun 2023	jun 2023 - jun 2024	jun 2024 - jun 2025	jun 2025 - jun 2026	posteriores	Total
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	1.404.164,58	-	-	-	-	-	1.404.164,58
Deudas con entidades de crédito	1.750.269,55	1.810.858,77	1.837.744,12	1.865.052,54	1.799.657,94	3.514.972,04	12.578.554,95
Proveedores de inmovilizado	948.036,49	754.958,65	714.386,86	281.029,75	232.248,71	376.212,32	3.306.872,78
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	87.662,94	87.662,94
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	4.102.470,62	2.565.817,42	2.552.130,98	2.146.082,29	2.031.906,65	3.978.847,30	17.377.255,25

31/12/20 ACTIVOS FINANCIEROS	2021	2022	2023	2024	2025	posteriores	Total
- Deudores comerciales	5.848,87	-	-	-	-	-	5.848,87
- Anticipos a proveedores	71.118,85	-	-	-	-	-	71.118,85
- Imposiciones	350.073,23	-	-	-	-	-	350.073,23
- Otros activos financieros	210.000,00	-	-	-	-	69.626,90	279.626,90
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	637.040,95	-	-	-	-	69.626,90	706.667,85

31/12/20 PASIVOS FINANCIEROS	2021	2022	2023	2024	2025	posteriores	Total
Acreed. Comerc. y otras cuentas a pagar	287.666,93	-	-	-	-	-	287.666,93
Deudas con entidades de crédito	1.373.522,47	1.377.802,64	1.398.241,92	1.419.007,69	1.440.105,36	2.777.863,92	9.786.544,00
Proveedores de inmovilizado	644.876,34	555.899,80	470.097,52	284.403,08	128.208,09	189.841,32	2.272.326,14
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	-	-	-	53.940,37	53.940,37
TOTAL PASIVOS FINANCIEROS	2.306.065,74	1.933.702,44	1.868.339,43	1.703.410,76	1.568.313,45	3.020.645,61	12.400.477,44

8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2021, al 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2020, la distribución de los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es de la siguiente forma:

Euros	30-jun-21	31-dic-20	01-ene-20
Inversiones financieras a largo plazo:	67.426,90	69.626,90	37.248,87
- Fianzas constituidas a largo plazo	67.426,90	69.626,90	37.248,87
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo:	1.150.903,75	638.153,90	589.453,59
- Deudores	165.072,19	5.848,87	195,46
- Anticipos a proveedores	228.862,15	71.118,85	27.739,90
- Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 13)	3.904,18	1.112,95	1.469,51
- Otros activos financieros	100.000,00	210.000,00	210.000,00
- Imposiciones a corto plazo	653.065,23	350.073,23	350.048,72
Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.218.330,65	707.780,80	626.702,46

a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los importes registrados en este capítulo a 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2020 incluyen rentas pendientes de cobro en el curso normal del negocio. El saldo a 30 de junio de 2021, además de las rentas pendientes de cobro del curso normal del negocio, incluye 144.321,10€ correspondientes al cobro pendiente de la venta del inmueble "Goya 2". En dichas fechas, ninguno de los saldos pendientes de cobro tenía una antigüedad superior a 30 días.

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

b) Otros activos financieros:

Los importes registrados en este capítulo a 30 de junio de 2021, a 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2020 se corresponden con depósitos otorgados por determinados inquilinos en concepto de garantía de cobro.

c) Imposiciones a Corto Plazo:

El Grupo realiza imposiciones que se corresponden con pignoraciones bancarias requeridas por las entidades financieras en determinados préstamos, que deben estar vigentes mientras el préstamo hipotecario no sea cancelado. Tienen una duración de 12 meses, renovables una vez vencidas.

d) Fianzas constituidas a largo plazo

En el segundo semestre del año 2019 la Sociedad obtuvo, por parte del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), el permiso de constituir todas sus fianzas bajo un concurso dentro de este órgano. La Sociedad deposita el 90% del total de las fianzas constituidas en cada año, actualizándose el cálculo al final de cada año.

Fianzas Constituidas	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020
Total	74.918,78	77.363,22	41.387,63
Descuento por Concurso	(7.491,88)	(7.736,32)	(4.138,76)
Depósito en IVIMA	67.426,90	69.626,90	37.248,87

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Este epígrafe recoge las cuentas corrientes del Grupo, las cuales devengan tipos de interés de mercado. El saldo de las mismas a 30 de junio de 2021 es de 3.558.165,18 euros (18.593.738,41€ a 31 de diciembre de 2020 y 9.794.039,07€ a 1 de enero de 2020).

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos en entidades financieras de nivel crediticio adecuado, no existiendo tesorería restringida.

10. Patrimonio neto

a) Capital social y prima de emisión:

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

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

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

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154 euros, siendo el capital resultante de 9.352.654 euros, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000,44 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

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



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Con fecha 28 de octubre de 2020 se cerró una cuarta ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 14.000.000 euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.960.000 euros y siendo el capital resultante 38.352.654 euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.116, inscrita el día 5 de noviembre de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 17, Sección 16, Hoja M-648129.

El Consejo de Administración acordó el 4 de junio de 2021, en el marco de la ampliación de capital acordada por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad celebrada el 28 de mayo, ejecutar un aumento de capital con exclusión del derecho preferente de suscripción en las condiciones siguientes por un importe nominal de 40.000.000,00€ con una prima de emisión máxima de 10.000.000,00€, mediante la emisión de 40 millones de acciones de 1,00.-€ de valor nominal y 0,25€ de prima de emisión por acción, a ejecutar en un plazo máximo de un año desde la fecha del acuerdo de la Junta General de Accionistas.

El capital a fecha de cada uno de los cierres se encuentra totalmente suscrito y desembolsado. La Sociedad dominante cuenta con 201 accionistas, solamente dos de ellos con un porcentaje superior al 10%, y uno con un porcentaje entre 5% y el 10%. El conjunto de accionistas con un porcentaje superior al 5% de la Sociedad representa menos del 40% del capital total.

El capital social y la prima de emisión a fecha de cada uno de los cierres es tal y como sigue:

Euros	30-jun-21	31-dic-20	01-ene-20
Capital social	38.352.654,00	38.352.654,00	24.352.654,00
Prima de emisión	3.311.000,44	3.311.000,44	1.351.000,44
TOTAL	41.663.654,44	41.663.654,44	25.703.654,44

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad dominante en cada una de las fechas de cierre con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad dominante, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	30-jun-21	31-dic-20	01-ene-20
Ibervalles S.L.	22,0%	20,7%	19,24%
Aligrupo Business Opportunities	11,3%	11,3%	7,67%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,3%	5,3%	n.a.
A&G Global Fund SICAV	n.a.	n.a.	7,67%
TOTAL	38,6%	37,3%	26,91%

b) Acciones Propias:

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

Acciones propias	Nº acciones	Euros
Saldo 1 de enero de 2020	263.872	280.729,19
Adquisiciones	108.046	124.372,67
Ventas	(100.476)	(113.881,02)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	271.442	291.220,84
Adquisiciones	56.135	69.857,93
Ventas	(76.227)	(97.001,87)
Saldo a 30 de junio de 2021	251.350	264.076,90

A 30 de junio de 2021 la Sociedad dominante tiene 251.350 acciones en autocartera, adquiridas por un valor medio de 1,05€/acc., siendo su coste de adquisición de 264.076,90 Euros (271.442 acciones a un precio medio de 1,07€/acc. y un coste de adquisición de 291.220,84 euros a 31 de diciembre de 2020).

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



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

c) Reservas y resultado del ejercicio/periodo

Euros	30-jun-21	31-dic-20	01-ene-20
Otras reservas	(1.218.369,97)	3.321.221,44	1.923.858,82
Resultado del ejercicio	5.045.398,88	5.122.622,35	1.397.362,62
Resultados de ejercicios anteriores	8.443.843,79	-	-
TOTAL	12.270.872,70	8.443.843,79	3.321.221,44

Otras reservas

Dentro de este epígrafe, el Grupo incluye 1.218.369,97€ derivados de los gastos de la ampliación de capital en curso de ejecución descrita en la Nota 23.

Resultados de ejercicios anteriores

Este capítulo incluye, exclusivamente, la acumulación del resultado consolidado del Grupo desde su fecha de constitución.

Reserva legal

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

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

La Sociedad dominante no ha dotado reserva legal desde su fecha de constitución, al no haber obtenido resultados positivos desde entonces.

Distribución del resultado

La distribución del resultado de la Sociedad dominante aprobada en Junta General de Accionistas es la siguiente:

	2020	2019
Base de reparto:		
Pérdidas y ganancias	(1.052.439,24)	(805.238,23)
Aplicación:		
Reserva legal	-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.052.439,24)	(805.238,23)
Dividendos	-	-
TOTAL APLICACIÓN	(1.052.439,24)	(805.238,23)

El 28 de mayo de 2021 y el 26 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó, sin modificaciones, la propuesta de distribución del resultado de 2020 y 2019, respectivamente.

d) Valor neto de los activos por acción

El valor neto de los activos (NAV) del Grupo al cierre del ejercicio asciende a 53.670.450,24 (1.41€/acción), según se detalla a continuación:



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

NAV/Acción	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020
Patrimonio Neto	53.670.450,24	49.816.277,39	28.744.146,69
Ajustes	-	-	-
NAV	53.670.450,24	49.816.277,39	28.744.146,69
nº Acciones en circulación	38.101.304	38.081.212	24.088.782
NAV/Acción	1,41	1,31	1,19

11. Débitos y partidas a pagar

Al 30 de junio de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 1 de enero de 2020, la distribución de los débitos y partidas a pagar es de la siguiente forma:

Euros	30-jun-21	31-dic-20	01-ene-20
Deudas y partidas a pagar a largo plazo:	13.274.784,63	10.094.411,70	6.996.902,32
- Proveedores de inmovilizado	2.358.836,29	1.627.449,80	1.212.740,47
- Deuda con entidades de crédito	10.828.285,40	8.413.021,53	5.749.313,31
- Otros pasivos financieros	87.662,94	53.940,37	34.848,54
Deudas y partidas a pagar a corto plazo:	4.132.773,94	2.312.130,12	1.509.573,76
- Proveedores de inmovilizado	948.036,49	644.876,34	393.314,34
- Deuda con entidades de crédito	1.750.269,55	1.373.522,47	841.966,89
- Proveedores	-	200,00	200,00
- Acreedores varios	1.248.644,86	82.948,97	80.459,84
- Proveedores empresas vinculadas	155.519,72	204.517,96	189.362,00
- Otras deudas con las Administraciones Públicas	30.303,32	6.064,38	4.270,69
Total débitos y partidas a pagar	17.407.558,57	12.406.541,82	8.506.476,08

El epígrafe "Fianzas" del balance consolidado recoge las fianzas otorgadas por los inquilinos de los inmuebles registrados en inversiones inmobiliarias (nota 6).

El valor contable de las deudas y partidas a pagar del Grupo está denominado en euros.

a) Deuda con entidades de crédito

A 30 de junio de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 1 de enero de 2020 los saldos de este capítulo se corresponden con el saldo vivo de préstamos con garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles de la Sociedad dominante, que se detallan a continuación:

Entidad	Inmueble hipotecado	Importe inicial	Fecha contratación	Fecha de vto.	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020
Sabadell (*)	Goya 2	186.500	11/05/2018	11/05/2030	2.123	149.769	164.196
Bankinter	Princesa I	1.300.000	04/07/2018	04/07/2028	934.161	997.636	1.123.639
Bankinter	Recoletos I	280.000	30/07/2018	30/07/2033	231.149	239.702	256.584
Sabadell	Goya I	290.000	11/07/2018	11/07/2030	225.315	236.653	259.017
Sabadell	Palacio I	215.000	14/12/2018	14/12/2025	141.217	156.233	185.873
Sabadell	Nueva España I	679.800	27/12/2018	27/12/2025	446.508	493.986	587.705
Sabadell	Bernabéu I	285.000	01/02/2019	01/02/2026	194.394	214.166	253.124
Bankinter	Goya 3	550.000	27/03/2019	27/03/2034	477.145	493.605	526.060
Sabadell	Recoletos 2	322.490	27/03/2019	27/03/2026	222.984	245.426	289.743
Santander	Cuatro Caminos I	237.500	19/03/2019	19/03/2026	161.161	178.125	212.054
Santander	Lavapiés I	78.000	19/03/2019	19/03/2026	52.929	58.500	69.643
Sabadell	Ibiza I	454.879	24/05/2019	24/05/2026	325.105	356.671	419.004
Bankinter	Almagro 3	500.000	18/10/2019	18/10/2026	450.000	420.504	488.742



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Entidad	Inmueble hipotecado	Importe inicial	Fecha contratación	Fecha de vto.	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020
Santander	Barrio del Pilar 1	100.000	18/09/2019	18/09/2026	75.000	82.143	96.429
Sabadell	Cuatro Caminos 2	436.500	06/09/2019	06/09/2026	331.631	361.875	421.687
Sabadell	Almagro 1	504.900	20/09/2019	20/09/2026	383.598	418.581	487.765
Santander	Almagro 2	600.000	18/09/2019	18/09/2026	385.978	492.857	578.571
Sabadell	Guindalera 1	173.000	18/12/2019	18/12/2026	143.596	152.881	-
Bankinter	Goya 4	1.000.000	26/02/2020	26/02/2030	875.107	922.231	171.452
Santander	Cuzco 1	490.000	31/12/2020	31/12/2027	456.591	490.000	-
Santander	Nueva España 2	2.625.000	31/01/2021	31/01/2028	2.446.025	2.625.000	-
Santander	Goya 7	600.000	31/01/2021	31/01/2028	565.882	-	-
Santander	Jerónimos 1	1.000.000	29/01/2021	29/01/2028	943.137	-	-
Santander	Bernabéu 2	240.000	01/02/2021	01/02/2028	229.104	-	-
Bankinter	Lista 1	211.000	05/04/2021	05/04/2031	206.101	-	-
Sabadell	Fuente del Berro 1	595.000	05/04/2021	05/04/2031	581.117	-	-
Bankinter	Castellana 6	1.100.000	27/05/2021	27/05/2031	1.091.498	-	-
TOTAL PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS					12.578.555	9.786.544	6.591.288

Con la excepción del préstamo "Princesa 1", que tiene el Euribor como tipo de interés de referencia, todos los préstamos del Grupo se remuneran a un tipo de interés fijo, cuyo valor se encuentra comprendido en un rango de un 1,4% y un 2% anual, dependiendo del préstamo. Ninguno de los contratos de préstamo contienen cláusulas de amortización anticipada, ni están sujetos al cumplimiento de ratios financieros.

b) Proveedores de inmovilizado:

Este capítulo incluye los importes de compra diferidos pendientes de pago a los vendedores de los inmuebles que permanecen como inquilinos con contratos de arrendamiento vitalicio. Si bien dichos importes están clasificados como Pasivos Financieros a coste amortizado, no se ha aplicado el método del tipo de interés efectivo para su valoración inicial y posterior reconocimiento, debido a que, de acuerdo con la NIC 1, el efecto de su aplicación no es significativo.

c) Fianzas recibidas:

Se corresponde con el importe de las fianzas recibidas de inquilinos a fecha de cierre

d) Acreedores varios:

El epígrafe de "Acreedores varios" incluye a 30 de junio de 2021 los saldos a pagar derivados de los gastos de la ampliación de capital en curso de ejecución a dicha fecha por importe de 1.218.369,97 € (véase nota 23).

12. Periodo medio de pago a Proveedores

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

Periodo Medio de Pago	30/06/2021	30/06/2020
Periodo medio de pago a proveedores	12	21
Ratio de operaciones pagadas	11	21
Ratio de operaciones pendientes de pago	75	8

Importe (euros)	30/06/2021	30/06/2020
Total pagos realizados	1.312.597	814.814
Total pagos pendientes	20.920	10.567



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

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

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

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

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

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

13. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del periodo terminado el 30 de junio de 2021, 31 de diciembre de 2020 y a 1 de enero de 2020 es el siguiente:

Deudas con las Administraciones Públicas	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020
Deudores	3.904,18	1.112,95	1.469,51
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.904,18	1.112,95	1.469,51
Acreedores	30.303,32	6.064,38	4.270,69
Otras deudas con las Administraciones Públicas	30.303,32	6.064,38	4.270,69

Los saldos deudores de administraciones públicas corresponden, principalmente, a IVA a recuperar de la Administración.

Los saldos acreedores corresponden a retenciones de IRPF realizadas a profesionales, pendientes de ser liquidadas a la Administración Tributaria y, a partir de 2021, a las retenciones por IRPF y cuotas de la Seguridad Social a empleados.

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

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

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

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

c) Impuesto de Sociedades

La Sociedad dominante se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 18 de julio de 2017. A 30 de junio de 2021, ABS no había solicitado su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI (véase nota 23). De acuerdo con la Ley 11/2009

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

por las que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado I del artículo 8 en esta Ley será el 0% sobre el beneficio distribuido y del 15% sobre el beneficio no distribuido.

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

Impuesto de Sociedades	30/06/2021	30/06/2020
Resultado contable antes de impuestos atribuible a la Sociedad dominante	5.045.398,88	2.760,17
Ajustes fiscales	(6.985.103,58)	(338.586,35)
Base Imponible (resultado fiscal)	(1.939.704,70)	(335.826,18)

Los ajustes fiscales se corresponden, casi en su totalidad, a los ajustes de consolidación y de conversión de los estados financieros a las NIIF.

d) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de ciertas sociedades del Grupo. Ley 11/2009 modificada por la Ley 16/2012 ("Ley SOCIMI")

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, a continuación se facilita información referente a las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI:

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

No hay reservas generadas en ejercicios anteriores al de aplicación del régimen fiscal en la Sociedad dominante y en la Sociedad dependiente

- 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.

Todas las reservas generadas en la Sociedad dominante y en la Sociedad Dependiente están sujetas al tipo de gravamen del 0 %.

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

La Sociedad dominante no ha generado bases imponibles positivas desde su fecha de constitución. La Sociedad Dependiente no ha cumplido a la fecha de cierre su primer ejercicio fiscal

- 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.

Las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI no han distribuido dividendos con cargo a reservas desde su acogimiento a dicho régimen fiscal.

- Fecha del acuerdo de distribución de dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

No aplicable, las sociedades del Grupo no han repartido dividendos

- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial.

La fecha de adquisición de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, se desglosa en la nota 6 de estos estados financieros consolidados intermedios.

- Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado I del artículo 2 de esta Ley.



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

A 30 de junio de 2021, ABS no había solicitado su acogimiento al régimen fiscal especial SOCIMI (véase nota 23).

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

Los activos identificados en la Nota 6 computan a tales efectos, con la excepción de los inmuebles que están adquiridos en régimen de nuda propiedad, que son los siguientes:

- A 30 de junio de 2021 → Arapiles 1, Ibiza 2, Ibiza 3, Castellana 5, Valdeacederas 1, Recoletos 3, Vallehermoso 3 y Argüelles 1
- A 30 de junio de 2020 → Arapiles 1, Ibiza 2, Ibiza 3, Castellana 5 y Valdeacederas 1
- A 31 de diciembre de 2019 --Z Arapiles 1, Ibiza 2, Ibiza 3

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

En el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 no se ha dispuesto de reservas por parte de ninguna de las sociedades del Grupo acogidas al régimen fiscal especial de la Ley de SOCIMI.

14. Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo, que desarrolla actividades en las que se obtienen ingresos y se incurre en gastos, cuyo resultado de explotación es objeto de revisión, discusión y evaluación de forma regular por la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento, y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

El Grupo ha sido recientemente constituido y se encuentra en una fase de incipiente, centrando su actividad en una tipología homogénea de activos que se encuentran ubicados el mismo área geográfica (Madrid). Por este motivo, la Dirección no segmenta la actividad del Grupo y lo gestiona como un todo. No obstante, la Dirección del Grupo considera que las expectativas de crecimiento en los próximos años ampliarán la tipología de inmuebles y áreas geográficas, motivo por el cual el Grupo se encuentra ejecutando un proyecto de mejora de sus sistemas de información que le permitirá monitorizar operativa y financieramente los negocios de forma segmentada.

15. Ingresos y gastos

a) Ingresos por arrendamiento

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

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

	Nota	30-jun-21	30-jun-20
Importe neto de la cifra de negocios		519.334,65	307.786,38
Ingresos por arrendamiento	13	519.334,65	306.586,38
Otros ingresos de explotación	13	-	1.200,00

El epígrafe de "Otros ingresos de explotación" incluye la devolución de un importe depositado al adscribirse la Sociedad dominante un nuevo concurso con el IVIMA en 2020.

b) Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores a 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020 es el siguiente:

Gastos de Explotación	30/06/2021	30/06/2020
Reparaciones y conservación	5.503,80	2.692,80
Servicios profesionales independientes	691.756,08	311.465,99



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Primas de seguros	41.825,19	5.013,85
Servicios bancarios y similares	12.291,38	6.300,30
Otros servicios	-	-
Suscripciones	504,64	9.097,65
Otros tributos	3.979,01	11.230,35
Ajuste negativo IVA	226.273,47	145.217,72
Publicidad, propaganda y RRPP	33.507,36	162,36
Sanciones no deducibles	-	9.259,80
Otros gastos	1.112,44	13.858,32
Suministros	6.394,91	1.187,52
Gastos directos	122.897,70	43.555,39
Otros gastos de explotación	1.146.045,98	559.042,05
Gastos excepcionales	9.934,53	-
TOTAL	1.155.980,51	559.042,05

En la cuenta de servicios profesionales independientes, se incluye la comisión de gestión de Almagro Capital Gestión, S.L. (Nota 18), así como servicios Legales, costes relacionados con BME Growth (Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez, Iberclear, BME) y otros gastos de asesoramiento.

c) Personal

El desglose de este capítulo es el siguiente:

	30/06/2021	30/06/2020
Sueldos y salarios	17.878,40	-
Retribución Consejeros (véase nota 16 a))	44.620,11	-
Seguridad Social a cargo de la empresa	3.694,03	-
Otros gastos sociales	135,00	-
Gastos de personal	66.327,54	-

Hasta el ejercicio 2021, la gestión de la Sociedad era llevada a cabo integralmente por Almagro Capital Gestión, S.L. Para llevar a cabo su plan de crecimiento, la Sociedad dominante ha contratado personal interno y ha iniciado la remuneración de su Comisión Ejecutiva.

El detalle de las personas empleadas por el grupo distribuidas por categorías es el siguiente:

	Número de personas empleadas al final del periodo			Nº medio de personas empleadas en el periodo	Nº medio de pers. con discapacidad >33% empleadas en el periodo
	Hombres	Mujeres	Total		
Directivos	-	1	1	0,47	-
Operarios/conserjes	-	1	1	0,32	-
Total	-	2	2	0,79	-

d) Resultado Financiero

Los ingresos financieros se corresponden con los ingresos generados por las imposiciones a plazo fijo de la Sociedad dominante.

Los gastos financieros incluyen los intereses devengados de los préstamos hipotecarios de la Sociedad dominante así como a las comisiones de los mismos.

16. Consejo de Administración y alta dirección



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

A fecha de formulación el órgano de administración compuesto por las siguientes personas con los siguientes cargos:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez - Presidente y Consejero.
- D. Luis de Ulbarri San Vicente - Vicepresidente y Consejero.
- Ibervalles, S.A. - Consejero.
- Inverlo, S.L. - Consejero.
- Mutuality General de la Abogacía, Mutuality de Previsión Social a Prima Fija - Consejero.
- D. José María Martín Gavín - Consejero.
- D. Enrique Isidro Rincón - Consejero.
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier - Consejero.
- D. Juan Román Sancho - Secretario no Consejero.
- D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo - Vicesecretario no Consejero

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

Durante el ejercicio 2020, el Consejo de Administración no estuvo retribuido. En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó en el ejercicio 2021 remunerar la posición de Presidente del Consejo de Administración, así como la de los Consejeros Ejecutivos (consejeros miembros de las comisiones delegadas).

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, el importe devengado por otras remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 44.620,11 € (0 de euros en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020). Los Administradores no devengan sueldos ni dietas.

El presidente y los miembros de las comisiones delegadas devengan a partir del 1 de enero de 2021 los siguientes conceptos:

- Cargo de Presidente del Consejo de Administración: 40.000,00.-€ anuales.
- Pertenencia a las comisiones del Consejo de Administración:
 - Miembros de la Comisión Ejecutiva: 30.000,00.-€ anuales por consejero, con excepción de los representantes de la sociedad gestora
 - Miembros de la Comisión de Auditoría: 10.000,00 anuales por consejero.
 - Miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones: 3.000,00.-€ anuales por consejero.

La suma de dichas remuneraciones no puede exceder del 0.25% del último Net Asset Value (NAV) del Grupo aprobado.

El Consejo de Administración lo componen ocho representantes de los accionistas con mayor participación directa e indirecta y dos consejeros propuestos por la Sociedad Gestora (Almagro Capital Gestión, S.L.).

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

A 30 de junio de 2021, no existe personal considerado como Alta Dirección de acuerdo a la siguiente definición:

- Ejercicio de funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Llevar a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.
- Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

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

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

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

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a 31 de diciembre de 2017, de la información disponible por la Sociedad y la que ha sido comunicada por los Administradores y personas vinculadas a ellos, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

17. Otra información

a) Pasivos contingentes

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

18. Otras operaciones con partes vinculadas

Almagro Capital Gestión, S.L. (anteriormente Orfila Management, S.L.) lleva a cabo la gestión del Grupo y es remunerada anualmente con un importe fijo y un importe variable sujeto al cumplimiento de determinados indicadores de funcionamiento del Grupo. El contrato de gestión con Almagro Capital Gestión, S.L. ha sido renovado en 2021 y la remuneración devengada corresponde a los nuevos términos del mismo.

Las operaciones con partes vinculadas a 30 de junio de 2020 y 2021 se corresponden con el devengo de dichas comisiones de gestión, de acuerdo con el siguiente detalle:

Operaciones con partes vinculadas	30/06/2021	30/06/2020
Almagro Capital Gestión, S.L.	417.680,25	177.812,48
TOTAL	417.680,25	177.812,48

Los importes pendientes de pago de las comisiones de gestión son los siguientes:

Proveedores empresas vinculadas	30/06/2021	31/12/2020	01/01/2020
Almagro Capital Gestión, S.L.	155.519,72	204.517,96	189.362,00
TOTAL	155.519,72	204.517,96	189.362,00

A 30 de junio de 2021, estaba pendiente de pago el importe devengado de la comisión variable de gestión. Tanto al 31 de diciembre de 2020 como al 1 de enero de 2020, se encontraban pendientes de pago la totalidad del importe variable de la comisión de gestión.

19. Políticas de gestión del riesgo

19.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

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

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

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



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

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

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

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

De los 27 préstamos hipotecarios con que contaba la Sociedad a 30 de junio de 2021, 26 devengan intereses a tipo fijo, con un tipo que varía desde 1,17% y 2,50%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 92,6 % de la deuda bancaria, ya que el 7,4% restante está representado por el único préstamo a tipo variable vinculado al EURIBOR (A 30 de junio de 2020 existían 21 préstamos, 20 a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.15% a 2.50% y el variable vinculado al EURIBOR).

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 30 de junio de 2021 la compañía solamente tenía contratada dos imposiciones a plazo fijo con cada uno de sus principales bancos por un importe total de 653.065,23€ (350.073,23 euros a 31 de diciembre de 2020 y 350.024 euros a 31 de diciembre de 2019).

c) Riesgo de liquidez

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

A 30 de junio de 2021, la sociedad cuenta con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

d) Otros riesgos

El brote de la nueva cepa de Coronavirus (COVID-19) que la Organización Mundial de la Salud declaró Emergencia Sanitaria Internacional el pasado 30 de enero de 2020 ha impactado en los mercados financieros de todo el mundo, y el mercado residencial español se ha resentido mediante una reducción del número de operaciones tanto de venta de inmuebles como de arrendamiento que plantea un escenario nunca visto antes en tiempos de paz.

Esta pandemia está afectando a los mercados económicos y financieros y prácticamente todos los sectores de la economía se enfrentan a importantes desafíos derivados de las actuales condiciones económicas. Los Administradores y la Dirección de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, que se describen a continuación:

Impactos

Los puntos en los que el COVID-19 puede impactar en el modelo de negocio de las sociedades inmobiliarias son los siguientes:

- Disminución de precios de las viviendas: una caída en los precios de la vivienda en Madrid reduce el valor de los activos de la Compañía y la previsión de ingresos en caso de querer vender activos.
- Disminución de la Valoración de activos: la reducción de los precios se verá reflejado en los informes de valoración elaborados por un experto independiente, reduciendo el Net Asset Value (NAV) de la Compañía.
- Lenta recuperación: Prolongación en el tiempo de las consecuencias económicas que ralenticen la recuperación.
- Impago de rentas: Impago de rentas de los activos arrendados por parte de los inquilinos.
- Tensiones de tesorería: falta de tesorería o limitación de acceso a liquidez en caso de impagos.

Evaluación de impactos

Debido a que Almagro Capital opera en el nicho de las personas mayores, se espera que el impacto del COVID-19 en la operativa de la empresa sea mínimo debido a los siguientes motivos:



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

- Cuenta con una cartera de inmuebles ubicada en unas zonas que han demostrado ser robustas frente ciclos económicos bajistas y más propensos a una rápida recuperación. En ese sentido, la Sociedad contrata los servicios de expertos valoradores bajo normativa RICS de cara a anticipar reducciones de valor de sus activos inmobiliarios. El último informe de valoración de fecha 30 de junio de 2021, refleja una valoración total de la cartera un 33% por encima del valor de coste neto de sus inversiones inmobiliarias.
- Los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad en cada uno de sus inmuebles tienen duraciones prolongadas con una media por encima de los 3 años. Ante una caída sobrevenida del valor de los activos, la Sociedad contaría con plazo para mantener los mismos a la espera de recuperar su valor.
- Las rentas en su mayoría son cobradas por adelantado, minimizando el riesgo de impago a los activos que tiene libre de inquilinos.
- A fecha de formulación de los presentes estados financieros, la Sociedad cuenta con una posición de caja saneada para acometer sus gastos operativos y continuar su plan de adquisiciones. Como se describe en la nota 9 y 23, la Sociedad dominante acordó el 4 de junio de 2021 una ampliación de capital de 50.000.000€ que ha sido totalmente suscrita y desembolsada con posterioridad a la fecha de cierre de esta información intermedia.

Por tanto, en relación con la formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Consolidados, la Dirección y los Administradores de la Sociedad han evaluado y concluido que los recursos financieros de la Sociedad siguen permitiendo la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que pudieran producirse

20. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante los periodos finalizados el 30 de junio de 2021 y el 30 de junio de 2020 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y su red son los siguientes:

	30-jun-2021	30-jun-2020
Otros trabajos de verificación realizados por el auditor	19.000,00	10.000,00
Otros servicios prestados por el auditor	47.000,00	-
Otros servicios prestados por entidades de la red del auditor	-	27.000,00

21. Medio Ambiente

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

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

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

22. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020 ni a 1 de enero de 2020.

23. Hechos posteriores al cierre

Como se menciona en la nota 9, el 28 de mayo de 2021 la Junta General de Accionista aprobó un aumento de capital social por un importe nominal máximo de 40.000.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 40.000.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal cada una, con la prima de emisión que de 0,25€ por acción, a suscribir y desembolsar íntegramente con aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

La ampliación de capital quedó totalmente suscrita el 6 de julio de 2021 por un importe efectivo (nominal más prima de emisión) de 50.000.000 de euros.



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

Con fecha 19 de julio de 2021, ABS aprobó en Junta General de Partícipes su acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI, habiendo sido comunicadas esta decisión a la Agencia Tributaria el 27 de julio de 2021 en tiempo y forma, siendo aplicable por tanto el régimen especial desde la fecha de su constitución.



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

ANEXO I:

Datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2021, 31 de diciembre de 2020 y 1 de enero de 2020.

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2021 es como sigue:

30/06/2021	Fecha adquisición	Activos	Localidad	Tamaño M2
1	26-jul.-17	Goya 1	Madrid	232
2	03-nov.-17	Nueva España 1	Madrid	507
3	11-dic.-17	Arapiles 1	Madrid	149
5	04-jul.-18	Princesa 1	Madrid	535
6	30-jul.-18	Recoletos 1	Madrid	137
7	14-sep.-18	Chopera 1	Madrid	54
8	14-sep.-18	Lavapiés 1	Madrid	66
9	14-sep.-18	Lavapiés 2	Madrid	66
10	01-oct.-18	Palacio 1	Madrid	153
11	20-nov.-18	Chueca 1	Madrid	100
12	29-nov.-18	Recoletos 2	Madrid	150
13	28-ene.-19	Ibiza 1	Madrid	207
14	01-feb.-19	Bernabéu 1	Madrid	104
15	19-mar.-19	Cuatro Caminos 1	Madrid	152
16	20-mar.-19	Cuatro Caminos 2	Madrid	179,24
17	20-mar.-19	Cuatro Caminos 3	Madrid	34,51
18	20-mar.-19	Cuatro Caminos 4	Madrid	60,88
19	20-mar.-19	Cuatro Caminos 5	Madrid	58,24
20	20-mar.-19	Cuatro Caminos 6	Madrid	57,42
21	20-mar.-19	Cuatro Caminos 7	Madrid	58,24
22	20-mar.-19	Cuatro Caminos 8	Madrid	57,42
23	20-mar.-19	Cuatro Caminos 9	Madrid	58,24
24	20-mar.-19	Cuatro Caminos 10	Madrid	57,42
25	22-mar.-19	Chueca 2	Madrid	40
26	28-mar.-19	Goya 3	Madrid	304
27	23-may.-19	Barrio del Pilar 1	Madrid	119
28	31-may.-19	Almagro 1	Madrid	198
29	27-jun.-19	Almagro 2	Madrid	312
30	10-jul.-19	Guindalera 1	Madrid	160
31	12-sep.-19	Ibiza 2	Madrid	100
32	13-sep.-19	Almagro 3	Madrid	306
33	25-sep.-19	Gaztambide 1	Madrid	133
34	03-oct.-19	Vallehermoso 1	Madrid	245
35	05-nov.-19	Ibiza 3	Madrid	289
36	11-dic.-19	Cuatro Caminos 11	Madrid	269
37	20-dic.-19	Cuatro Caminos 12	Madrid	116
38	20-dic.-19	Cuatro Caminos 13	Madrid	116
39	26-dic.-19	Castellana 1	Madrid	51
40	26-dic.-19	Castellana 2	Madrid	55
41	26-dic.-19	Castellana 3	Madrid	37
42	30-dic.-19	Palos de Moguer 1	Madrid	56
43	30-dic.-19	Palos de Moguer 2	Madrid	77
44	30-dic.-19	Lavapiés 3	Madrid	94
45	30-dic.-19	Arapiles 2	Madrid	164
46	30-dic.-19	Arapiles 3	Madrid	206
47	30-dic.-19	Arapiles 4	Madrid	231
48	30-dic.-19	Trafalgar 1	Madrid	24
49	30-dic.-19	Trafalgar 2	Madrid	26
50	24-ene.-20	Castellana 4	Madrid	61
51	14-ene.-20	Castellana 5	Madrid	51
52	25-feb.-20	Ciudad jardín 1	Madrid	61
53	25-feb.-20	Goya 4	Madrid	63



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

30/06/2021	Fecha adquisición	Activos	Localidad	Tamaño M2
54	25-feb.-20	Goya 5	Madrid	139
55	25-feb.-20	Puerta Bonita 1	Madrid	166
56	25-feb.-20	Puerta Bonita 2	Madrid	228
57	25-feb.-20	Ríos Rosas 1	Madrid	114
58	06-feb.-20	Vallehermoso 2	Madrid	157
59	17-ene.-20	Imperial 1	Madrid	127
60	20-feb.-20	Imperial 2	Madrid	266
61	08-jun.-20	Marroquina 1	Madrid	90
62	13-may.-20	Pinar del Rey 1	Madrid	61
63	10-mar.-20	Goya 6	Madrid	75
64	08-jun.-20	Aluche 1	Madrid	121
65	20-nov.-20	Valdeacederas 1	Madrid	72
66	30-nov.-20	Palos de Moguer 3	Madrid	63
67	04-dic.-20	Cuzco 1	Madrid	228
68	17-dic.-20	Nueva España 2	Madrid	768
69	21-dic.-20	San Fermin 1	Madrid	90
70	21-dic.-20	Pacífico 1	Madrid	68
71	08-ene.-21	Jerónimos 1	Madrid	238
72	20-ene.-21	Goya 7	Madrid	132
73	12-feb.-21	Palacio 2	Madrid	25
74	12-feb.-21	Palacio 3	Madrid	206
75	12-feb.-21	Palacio 4	Madrid	181
76	12-feb.-21	Palacio 5	Madrid	192
77	12-feb.-21	Palacio 6	Madrid	196
78	12-feb.-21	Palacio 7	Madrid	255
79	22-feb.-21	Bernabéu 2	Madrid	100
80	03-mar.-21	Ventas 1	Madrid	87
81	05-mar.-21	Lista 1	Madrid	78
82	10-mar.-21	Acacias 1	Madrid	113
83	15-mar.-21	Chueca 3	Madrid	274
84	15-mar.-21	Concepción 1	Madrid	80
85	18-mar.-21	Fuente del Berro 1	Madrid	316
86	25-mar.-21	Recoletos 3	Madrid	223
87	07-abr.-21	Vallehermoso 3	Madrid	101
88	22-abr.-21	Castellana 6	Madrid	337
93	06-may.-21	Ciudad Jardín 2	Madrid	87
94	06-may.-21	Arapiles 5	Madrid	81
95	21-may.-21	Pacífico 2	Madrid	140
96	31-may.-21	Argüelles 1	Madrid	404
97	01-jun.-21	Recoletos 4	Madrid	82
98	01-jun.-21	Recoletos 5	Madrid	82
99	01-jun.-21	Ibiza 4	Madrid	99
100	01-jun.-21	Lista 2	Madrid	62
101	01-jun.-21	Ibiza 5	Madrid	94
102	01-jun.-21	Ibiza 6	Madrid	86
103	01-jun.-21	Ibiza 7	Madrid	101
104	29-jun.-21	Marroquina 1	Madrid	94
105	29-jun.-21	Marroquina 2	Madrid	92
106	29-jun.-21	Marroquina 3	Madrid	90
107	29-jun.-21	Marroquina 4	Madrid	90
108	29-jun.-21	Marroquina 5	Madrid	92
109	29-jun.-21	Marroquina 6	Madrid	90
110	29-jun.-21	Marroquina 7	Madrid	91
111	29-jun.-21	Marroquina 8	Madrid	89
112	29-jun.-21	Marroquina 9	Madrid	92
113	29-jun.-21	Marroquina 10	Madrid	92
114	29-jun.-21	Marroquina 11	Madrid	90
115	29-jun.-21	Trafalgar 3	Madrid	40
116	29-jun.-21	Trafalgar 4	Madrid	40

(*) El inmueble "Goya 2", fue enajenado durante el primer semestre de 2021



Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

31/12/2020	Fecha adquisición	Activos	Localidad	Tamaño M2
1	26-jul.-17	Goya 1	Madrid	232
2	03-nov.-17	Nueva España 1	Madrid	507
3	11-dic.-17	Arapiles 1	Madrid	149
4	20-feb.-18	Goya 2	Madrid	67
5	04-jul.-18	Princesa 1	Madrid	535
6	30-jul.-18	Recoletos 1	Madrid	137
7	14-sep.-18	Chopera 1	Madrid	54
8	14-sep.-18	Lavapiés 1	Madrid	66
9	14-sep.-18	Lavapiés 2	Madrid	66
10	01-oct.-18	Palacio 1	Madrid	153
11	20-nov.-18	Chueca 1	Madrid	100
12	29-nov.-18	Recoletos 2	Madrid	150
13	28-ene.-19	Ibiza 1	Madrid	207
14	01-feb.-19	Bernabéu 1	Madrid	104
15	19-mar.-19	Cuatro Caminos 1	Madrid	152
16	20-mar.-19	Cuatro Caminos 2	Madrid	179,24
17	20-mar.-19	Cuatro Caminos 3	Madrid	34,51
18	20-mar.-19	Cuatro Caminos 4	Madrid	60,88
19	20-mar.-19	Cuatro Caminos 5	Madrid	58,24
20	20-mar.-19	Cuatro Caminos 6	Madrid	57,42
21	20-mar.-19	Cuatro Caminos 7	Madrid	58,24
22	20-mar.-19	Cuatro Caminos 8	Madrid	57,42
23	20-mar.-19	Cuatro Caminos 9	Madrid	58,24
24	20-mar.-19	Cuatro Caminos 10	Madrid	57,42
25	22-mar.-19	Chueca 2	Madrid	40
26	28-mar.-19	Goya 3	Madrid	304
27	23-may.-19	Barrio del Pilar 1	Madrid	119
28	31-may.-19	Almagro 1	Madrid	198
29	27-jun.-19	Almagro 2	Madrid	312
30	10-jul.-19	Guindalera 1	Madrid	160
31	12-sep.-19	Ibiza 2	Madrid	100
32	13-sep.-19	Almagro 3	Madrid	306
33	25-sep.-19	Gaztambide 1	Madrid	133
34	03-oct.-19	Vallehermoso 1	Madrid	245
35	05-nov.-19	Ibiza 3	Madrid	289
36	11-dic.-19	Cuatro Caminos 11	Madrid	269
37	20-dic.-19	Cuatro Caminos 12	Madrid	116
38	20-dic.-19	Cuatro Caminos 13	Madrid	116
39	26-dic.-19	Castellana 1	Madrid	51
40	26-dic.-19	Castellana 2	Madrid	55
41	26-dic.-19	Castellana 3	Madrid	37
42	30-dic.-19	Palos de Moguer 1	Madrid	56
43	30-dic.-19	Palos de Moguer 2	Madrid	77
44	30-dic.-19	Lavapiés 3	Madrid	94
45	30-dic.-19	Arapiles 2	Madrid	164
46	30-dic.-19	Arapiles 3	Madrid	206
47	30-dic.-19	Arapiles 4	Madrid	231
48	30-dic.-19	Trafalgar 1	Madrid	24
49	30-dic.-19	Trafalgar 2	Madrid	26
50	24-ene.-20	Castellana 4	Madrid	61
51	14-ene.-20	Castellana 5	Madrid	51
52	25-feb.-20	Ciudad Jardín 1	Madrid	61
53	25-feb.-20	Goya 4	Madrid	63
54	25-feb.-20	Goya 5	Madrid	139

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

31/12/2020	Fecha adquisición	Activos	Localidad	Tamaño M2
55	25-feb.-20	Puerta Bonita 1	Madrid	166
56	25-feb.-20	Puerta Bonita 2	Madrid	228
57	25-feb.-20	Ríos Rosas 1	Madrid	114
58	06-feb.-20	Vallehermoso 2	Madrid	157
59	17-ene.-20	Imperial 1	Madrid	127
60	20-feb.-20	Imperial 2	Madrid	266
61	08-jun.-20	Marroquina 1	Madrid	90
62	13-may.-20	Pinar del Rey 1	Madrid	61
63	10-mar.-20	Goya 6	Madrid	75
64	08-jun.-20	Aluche 1	Madrid	121
65	20-nov.-20	Valdeacederas 1	Madrid	72
66	30-nov.-20	Palos de Moguer 3	Madrid	63
67	04-dic.-20	Cuzco 1	Madrid	228
68	17-dic.-20	Nueva España 2	Madrid	768
69	21-dic.-20	San Fermín 1	Madrid	90
70	21-dic.-20	Pacífico 1	Madrid	68

El detalle de los datos de los inmuebles propiedad del Grupo a 30 de junio de 2020 es como sigue:

01/01/20	Fecha adquisición	Activos	Localidad	Tamaño M2
1	26-jul.-17	Goya 1	Madrid	232
2	03-nov.-17	Nueva España 1	Madrid	507
3	11-dic.-17	Arapiles 1	Madrid	149
4	20-feb.-18	Goya 2	Madrid	67
5	04-jul.-18	Princesa 1	Madrid	535
6	30-jul.-18	Recoletos 1	Madrid	137
7	14-sep.-18	Chopera 1	Madrid	54
8	14-sep.-18	Lavapiés 1	Madrid	66
9	14-sep.-18	Lavapiés 2	Madrid	66
10	01-oct.-18	Palacio 1	Madrid	153
11	20-nov.-18	Chueca 1	Madrid	100
12	29-nov.-18	Recoletos 2	Madrid	150
13	28-ene.-19	Ibiza 1	Madrid	207
14	01-feb.-19	Bernabeu 1	Madrid	104
15	19-mar.-19	Cuatro Caminos 1	Madrid	152
16	20-mar.-19	Cuatro Caminos 2	Madrid	179,24
17	20-mar.-19	Cuatro Caminos 3	Madrid	34,51
18	20-mar.-19	Cuatro Caminos 4	Madrid	60,88
19	20-mar.-19	Cuatro Caminos 5	Madrid	58,24
20	20-mar.-19	Cuatro Caminos 6	Madrid	57,42
21	20-mar.-19	Cuatro Caminos 7	Madrid	58,24
22	20-mar.-19	Cuatro Caminos 8	Madrid	57,42
23	20-mar.-19	Cuatro Caminos 9	Madrid	58,24
24	20-mar.-19	Cuatro Caminos 10	Madrid	57,42
25	22-mar.-19	Chueca 2	Madrid	40
26	28-mar.-19	Goya 3	Madrid	304
27	23-may.-19	Barrio del Pilar 1	Madrid	119
28	31-may.-19	Almagro 1	Madrid	198
29	27-jun.-19	Almagro 2	Madrid	312
30	10-jul.-19	Guindalera 1	Madrid	160
31	12-sep.-19	Ibiza 2	Madrid	100
32	13-sep.-19	Almagro 3	Madrid	306
33	25-sep.-19	Gaztambide 1	Madrid	133
34	03-oct.-19	Vallehermoso 1	Madrid	245
35	05-nov.-19	Ibiza 3	Madrid	289
36	11-dic.-19	Cuatro Caminos 11	Madrid	269
37	20-dic.-19	Cuatro Caminos 12	Madrid	116

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 (Expresada en Euros)

01/01/20	Fecha adquisición	Activos	Localidad	Tamaño M2
38	20-dic.-19	Cuatro Caminos 13	Madrid	116
39	26-dic.-19	Castellana 1	Madrid	51
40	26-dic.-19	Castellana 2	Madrid	55
41	26-dic.-19	Castellana 3	Madrid	37
42	30-dic.-19	Palos de Moguer 1	Madrid	56
43	30-dic.-19	Palos de Moguer 2	Madrid	77
44	30-dic.-19	Lavapiés 3	Madrid	94
45	30-dic.-19	Arapiles 2	Madrid	164
46	30-dic.-19	Arapiles 3	Madrid	206
47	30-dic.-19	Arapiles 4	Madrid	231
48	30-dic.-19	Trafalgar 1	Madrid	24
49	30-dic.-19	Trafalgar 2	Madrid	26
50	24-ene.-20	Castellana 4	Madrid	61
51	14-ene.-20	Castellana 5	Madrid	51



FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

Los Estados Financieros Intermedios Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A., se extienden en 53 hojas de papel común, incluida éstas, firmándolas el Consejo de Administración con fecha 14 de octubre de 2021.

FIRMANTES

D. Juan Bautista Jordano Pérez
Presidente y Consejero

D. José María Martín Gavín
Consejero

Inverlo, S.L.
Francisco López Posadas
Consejero

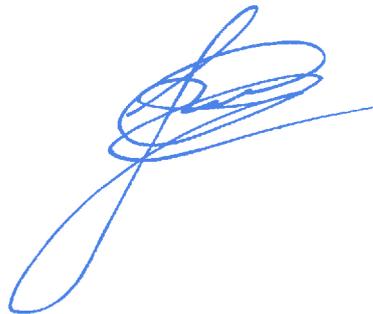
D. Enrique Isidro Rincón
Consejero

Ibervalles, S.A.
D. José Miguel Isidro Rincón
Consejero

D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier –
Consejero

Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de
Previsión Social a Prima Fija
D. Enrique Sanz Fernández-Lomana
Consejero.

D. Luis de Ulíbarri San Vicente
Vicepresidente y Consejero

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long tail extending downwards and to the left.



ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

**Información financiera de carácter individual
(Balance intermedio y Cuenta de pérdidas y
ganancias intermedia) correspondiente al
período de seis meses finalizado el 30 de
junio de 2021**

Almagro Capital Socimi, S.A.	PGC	PGC
ACTIVO	30-jun.-21	31-dic.-20
Activo No Corriente	50.387.913,24	32.596.525,12
Inversiones inmobiliarias	49.920.486,34	32.526.898,22
Valor razonable inversiones inmobiliarias	-	-
Terrenos	39.889.479,54	25.586.543,49
Construcciones (Coste)	9.694.772,19	7.011.944,66
Construcciones (Amortización Acumulada)	(263.765,39)	(179.089,93)
Total construcciones	9.431.006,80	6.832.854,73
Construcciones en curso	600.000,00	107.500,00
Inversiones en empr. del grupo y asoci. a largo plazo	400.000,00	-
Instrumentos de patrimonio	400.000,00	-
Inversiones financieras a largo plazo	67.426,90	69.626,90
Fianzas constituidas a largo plazo	67.426,90	69.626,90
Activo Corriente	4.707.242,81	19.231.892,31
Existencias	228.862,15	71.118,85
Existencias	228.862,15	71.118,85
Deudores	167.150,25	6.961,82
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	165.072,19	5.848,87
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.078,06	1.112,95
Inversiones en empr. del grupo y asoci. a corto plazo	9.610,90	-
Créditos a empresas del Grupo	9.610,90	-
Inversiones financieras a corto plazo	753.065,23	560.073,23
Otros activos financieros	-	210.000,00
Imposiciones a corto plazo	753.065,23	350.073,23
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.548.554,28	18.593.738,41
Tesorería	3.548.554,28	18.593.738,41
TOTAL ACTIVO	55.095.156,05	51.828.417,43

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	30-jun.-21	31-dic.-20
Patrimonio Neto	37.141.916,85	39.053.473,97
Capital social	38.352.654,00	38.352.654,00
Prima de Emisión	3.311.000,44	3.311.000,44
Reservas y resultados de ejercicios anteriores	(2.318.959,63)	(1.266.520,39)
Acciones o Participaciones Propias	(264.076,90)	(291.220,84)
Resultado del ejercicio	(1.938.701,06)	(1.052.439,24)
Pasivo No Corriente	13.830.992,64	10.462.813,34
Deudas a Largo Plazo	13.274.784,63	10.094.411,70
Deuda con entidades de crédito	10.828.285,40	8.413.021,53
Proveedores de inmovilizado	2.358.836,29	1.627.449,80
Fianzas recibidas	87.662,94	53.940,37
Periodificaciones	556.208,01	368.401,64
Periodificaciones a largo plazo	556.208,01	368.401,64

Pasivo Corriente	4.122.246,56	2.312.130,12
Deudas a Corto Plazo	1.750.269,55	2.018.398,81
Deuda con entidades de crédito	1.750.269,55	1.373.522,47
Deuda con empresas del grupo	0,00	0,00
Proveedores de inmovilizado	0,00	644.876,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.371.977,01	293.731,31
Proveedores	2.321.926,18	200,00
Acreedores varios	19.833,38	82.948,97
Proveedores empresas vinculadas	0,00	204.517,96
Otras deudas con las administraciones públicas	30.217,45	6.064,38
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	55.095.156,05	51.828.417,43

	PGC	PGC
	30-jun.-21	30-jun.-20
Importe neto de la cifra de negocios	544.211,55	329.508,36
Ingresos por arrendamiento	544.211,55	328.308,36
Otros Ingresos de la explotación	0,00	1.200,00
Gastos de personal	(66.327,54)	-
Sueldos y salarios	(62.498,51)	-
Cargas sociales	(3.829,03)	-
Otros gastos de la explotación	(2.363.492,29)	(559.042,05)
Servicios exteriores	(2.133.239,81)	(402.593,98)
Tributos	(230.252,48)	(156.448,07)
Otros resultados	(9.934,53)	-
Resultados excepcionales	(9.934,53)	-
Variación en el valor razonable de las invers. inmobiliari:	-	-
Deterioro y rdo. por enajenaciones de Inmov.	133.459,68	-
Resultados por enajenaciones	133.459,68	-
Amortización del inmovilizado	(88.945,98)	(50.215,89)
Resultado de explotación	(1.851.029,11)	(279.749,58)
Resultado Financiero	(87.671,95)	(56.076,60)
Ingresos financieros	-	30,86
Gastos financieros	(87.671,95)	(56.107,46)
Resultado antes de impuestos	(1.938.701,06)	(335.826,18)
Impuesto sobre el beneficio	-	-
Resultado del ejercicio	(1.938.701,06)	(335.826,18)