



Madrid, a 29 de mayo de 2020

En virtud de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento de (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como la Circular 06/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.** (en adelante, la “**Sociedad**” o “**AM LOCALES PROPERTY**”) pone en conocimiento el siguiente

#### **CUENTAS AUDITADAS A 31 -12 -2019**

- Cuentas anuales del ejercicio 2019, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente.
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2019.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde su última publicación.

Atentamente

D. Herminio García-Baquero Arias  
Presidente del Consejo de Administración  
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

# AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2019

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.:

### **Opinión**

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

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

### **Fundamento de la opinión**

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

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

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

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 21 de las cuentas anuales adjuntas, en la que se describe la situación relacionada con el resultado y los efectos que la actual crisis del COVID 19 podrían llegar a producir en las operaciones futuras de la Sociedad. Nuestra opinión no ha sido modificada por esta cuestión.

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

### *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

Tal como se informa en la nota 7 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta con diferentes locales que se corresponden con construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance a 31 de diciembre de 2019 por importe de 77.751.165 euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los administradores de la Sociedad han obtenido valoraciones de expertos independientes para determinar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares de valoración y tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Los expertos independientes han considerado elementos específicos como método de descuento de flujos de caja, transacciones comparables y otras variables. El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

En relación a este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- Hemos comprobado la independencia y competencia de los expertos mediante una confirmación por escrito y constatación de su reconocido prestigio en el mercado.
- Hemos documentado nuestro entendimiento y nuestra revisión del proceso de estimación efectuado por los administradores y por la dirección en relación con la política de deterioro de las inversiones inmobiliarias.
- Hemos revisado los cálculos realizados por los expertos independientes y hemos evaluado si las principales hipótesis, variables y métodos utilizados son adecuados mediante reuniones con los directivos de la Sociedad.
- Hemos revisado que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

### **Otra información: Informe de gestión**

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

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

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

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

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

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

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

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

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

29 de mayo de 2020

*Este informe se  
corresponde con el  
sello distintivo*

nº 01/20/12485

*emitido por el Instituto  
de Censores Jurados  
de Cuentas de  
España*

## **Cuentas Anuales**

**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.**

**Balance al  
31 de diciembre de 2019  
(expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>78.659.151</b>	<b>76.856.016</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>5</b>	<b>7.925</b>	<b>463</b>
Aplicaciones informáticas		7.925	463
<b>Inmovilizado material</b>	<b>6</b>	<b>15.018</b>	<b>15.855</b>
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		15.018	15.855
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>7</b>	<b>77.751.166</b>	<b>75.674.710</b>
Terrenos		52.692.551	57.621.409
Construcciones		25.058.614	18.053.301
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>9.a, 11.a</b>	<b>796.203</b>	<b>803.403</b>
Otros activos financieros		796.203	803.403
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>16</b>	<b>88.839</b>	<b>361.585</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2.361.662</b>	<b>5.884.467</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>11.b</b>	<b>551.455</b>	<b>186.191</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>9.a</b>	56.765	111.504
Clientes, empresas del grupo y asociadas	<b>9.a</b>	20.604	-
Deudores varios	<b>9.a</b>	1.770	56.500
Activos por impuesto corriente	<b>16</b>	18.863	17.769
Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>16</b>	453.454	418
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>11.a</b>	<b>685</b>	<b>324</b>
Otros activos financieros		685	324
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>12</b>	<b>1.809.521</b>	<b>5.697.952</b>
Tesorería		1.809.521	5.697.952
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>81.020.813</b>	<b>82.740.483</b>

**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.**

Balance al  
31 de diciembre de 2019  
(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2019	31/12/2018
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<u>31.021.448</u>	<u>31.814.455</u>
<b>Fondos propios</b>	<b>13</b>	<b>34.661.406</b>	<b>33.915.663</b>
<b>Capital</b>		<b>5.028.013</b>	<b>5.028.013</b>
Capital escriturado		5.028.013	5.028.013
<b>Prima de emisión</b>		<b>26.209.831</b>	<b>26.209.831</b>
<b>Reservas</b>		<b>877.791</b>	<b>510.607</b>
Legal y estatutarias		521.113	304.392
Otras reservas		356.678	206.215
<b>Resultado del ejercicio (Dividendo a cuenta)</b>	<b>3</b>	<b>2.545.771</b>	<b>2.167.212</b>
		-	-
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>14</b>	<b>(3.639.958)</b>	<b>(2.101.208)</b>
Operaciones de cobertura		(3.639.958)	(2.101.208)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<u>47.207.836</u>	<u>36.136.407</u>
<b>Deudas a largo plazo</b>	<b>9.b, 15.a</b>	<b>47.207.836</b>	<b>36.136.407</b>
Deuda con entidades de crédito		42.463.117	32.919.438
Derivados	<b>14</b>	3.639.958	2.101.208
Otros pasivos financieros		1.104.761	1.115.761
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<u>2.791.529</u>	<u>14.789.621</u>
<b>Deudas a corto plazo</b>	<b>9.b, 15.a</b>	<b>1.504.663</b>	<b>13.814.606</b>
Deuda con entidades de crédito		1.504.663	13.814.606
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>9.b, 15.a</b>	<b>4.355</b>	<b>25.660</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>15.c</b>	<b>1.282.511</b>	<b>949.355</b>
Proveedores	<b>9.b</b>	16.740	4.539
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	<b>9.b</b>	522.998	460.845
Acreeedores varios	<b>9.b</b>	1.003	17.966
Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>16</b>	741.770	466.005
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<u>81.020.813</u>	<u>82.740.483</u>

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large scribble and the letters 'EP'.

**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.**

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)**

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	18.a	7.324.260	7.430.845
Prestaciones de servicios		7.324.260	7.430.845
<b>Aprovisionamientos:</b>		<b>(1.420.714)</b>	<b>(1.459.181)</b>
Trabajos realizados por otras empresas		(1.420.714)	(1.459.181)
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		<b>20.340</b>	<b>25.040</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	18.b	20.340	25.040
<b>Gastos de personal:</b>		<b>(243.844)</b>	<b>(225.560)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(222.365)	(206.277)
Cargas sociales	18.c	(21.479)	(19.282)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(1.402.583)</b>	<b>(1.705.225)</b>
Servicios exteriores		(856.929)	(899.019)
Tributos		(545.654)	(605.455)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	11.c	-	(200.752)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	5, 6 y 7	<b>(1.020.906)</b>	<b>(944.986)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>		<b>1.239.286</b>	<b>806.584</b>
Deterioros y pérdidas	7	(390.091)	530.713
Resultados por enajenaciones y otros	7	1.629.377	275.871
<b>Otros resultados</b>		<b>34.659</b>	<b>(22.939)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>4.530.498</b>	<b>3.904.578</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		<b>21</b>	<b>-</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		21	-
De terceros		21	-
<b>Gastos financieros:</b>	15.a	<b>(1.668.347)</b>	<b>(1.640.081)</b>
Por deudas con terceros		(1.668.347)	(1.640.081)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.668.326)</b>	<b>(1.640.081)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.862.172</b>	<b>2.264.497</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	16	<b>(316.401)</b>	<b>(97.285)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	3	<b>2.545.771</b>	<b>2.167.212</b>

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre 2019  
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.545.771	2.167.212
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		(1.538.750)	(6.337)
Por valoración de activos y pasivos		(1.538.750)	(6.337)
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>1.007.021</b>	<b>2.160.875</b>

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Nota	Capital			Resultado del ejercicio	Dividendos (Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	TOTAL	
		Escriturado	Prima de emisión	Reserva legal					Reserva Voluntaria
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017		5.028.013	26.209.831	63.599	-	2.407.933	(804.482)	(2.094.871)	30.810.023
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018		5.028.013	26.209.831	63.599	-	2.407.933	(804.482)	(2.094.871)	30.810.023
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	2.167.212	-	(6.337)	2.160.875
Distribución de resultados 2017		-	-	240.793	206.215	(2.407.933)	1.960.925	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	-	-	(1.156.443)	-	(1.156.443)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2018		5.028.013	26.209.831	304.392	206.215	2.167.212	-	(2.101.208)	31.814.455
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019		5.028.013	26.209.831	304.392	206.215	2.167.212	-	(2.101.208)	31.814.455
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	2.545.771	-	(1.538.750)	1.007.021
Operaciones con socios o propietarios		-	-	-	-	-	(1.800.028)	-	(1.800.028)
(-) Distribución de dividendos		-	-	-	-	-	(1.800.028)	-	(1.800.028)
Distribución del resultado 2018		-	-	216.721	150.463	(2.167.212)	1.800.028	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO, FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>		<b>5.028.013</b>	<b>26.209.831</b>	<b>521.113</b>	<b>356.678</b>	<b>2.545.771</b>	<b>-</b>	<b>(3.639.958)</b>	<b>31.021.448</b>

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo  
correspondiente al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2019  
(expresado en euros)

	Nota	31/12/2019	31/12/2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.611.684</b>	<b>3.508.617</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.862.172	2.264.497
Ajustes del resultado:		1.449.946	1.979.235
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	1.020.906	944.986
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	390.091	(530.713)
Variación de provisiones		-	200.752
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	(1.629.377)	(275.871)
Ingresos financieros (-)		(21)	-
Gastos financieros (+)		1.668.347	1.640.081
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>(32.108)</b>	<b>560.887</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(365.264)	171.388
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		333.156	389.499
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>		<b>(1.668.326)</b>	<b>(1.296.002)</b>
Pagos de intereses (-)		(1.668.347)	(1.296.002)
Cobros de intereses (+)		21	-
		<b>(1.879.166)</b>	<b>(8.712.973)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(3.935.061)</b>	<b>(13.075.713)</b>
Pagos por inversiones (-):		(361)	(324)
Empresas del grupo y asociadas		(9.755)	(315)
Inmovilizado intangible		(5.646)	(1.152)
Inmovilizado material		(3.919.299)	(13.073.922)
Inversiones inmobiliarias	7		
<b>Cobros por desinversiones (+):</b>		<b>2.055.895</b>	<b>4.362.740</b>
Empresas del grupo y asociadas		(21.305)	(51.976)
Inversiones inmobiliarias	7	2.070.000	4.600.000
Otros activos financieros		7.200	(185.284)
		<b>(4.620.949)</b>	<b>9.528.597</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	13		
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>		<b>(2.820.920)</b>	<b>10.685.040</b>
Deudas con entidades de crédito (+)		13.604.680	12.299.918
Otras deudas (+)		-	8.481
Deudas con entidades de crédito (-)		(16.352.013)	(1.571.383)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		(21.305)	(51.976)
Otras deudas (-)		(52.281)	-
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(1.800.029)</b>	<b>(1.156.443)</b>
Dividendos (-)	13	(1.800.029)	(1.156.443)
		<b>(3.888.431)</b>	<b>4.324.241</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>5.697.952</b>	<b>1.373.711</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.809.521	5.697.952
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio			

**AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.**  
**MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31**  
**DE DICIEMBRE DE 2019**  
**(Importes en euros)**

**1.- Actividad de la empresa.**

a) Constitución y domicilio social.

La entidad se constituyó como sociedad anónima el 14 de noviembre de 1990 bajo la denominación social de **Alimentaria Manchega, S.A.** Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a **Alimentaria Manchega, S.L.**

Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la entidad, pasando a ser **AM Locales Property, S.L.**

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Junta General de Socios acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Con fecha 11 de julio de 2016, la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid.

Con fecha 26 de mayo de 2017, se elevó a público el acuerdo adoptado por la Junta General el 22 de mayo anterior, por el cual la Sociedad se transforma en sociedad anónima, cambiando su denominación a **AM Locales Property SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad).

La sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 25 de julio de 2017.

b) Objeto y actividad.

La Sociedad tiene por objeto social:

1. La compraventa, alquiler y gestión de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
2. La prestación de servicios de todo tipo relacionados con la propiedad inmobiliaria, como estudios, proyectos, instalaciones y mantenimiento.
3. La compraventa y explotación de fincas rústicas, agrícolas, forestales y ganaderas.

c) Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido.

d) Grupo de Sociedades.

Hasta el ejercicio 2017, la Sociedad formaba parte del grupo de empresas dominado por **Walinver 21 Group, S.L.** siendo ésta su sociedad dominante directa. Dicha empresa tiene su domicilio fiscal y social en Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid. Los administradores de Walinver 21 Group, S.L. no estaban obligados a formular cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 de acuerdo con la normativa vigente, en razón de la dimensión del grupo (artículo 43.1 del Código de Comercio).

Desde el 8 de marzo de 2017 y tras la operación de fusión por absorción por parte de AM Locales Property Socimi, S.A., como sociedad absorbente, de su sociedad dominante Walinver 21 Group, S.L., la sociedad deja de pertenecer al grupo de empresas que estaba dominado por Walinver 21 Group, S.L. y que a su vez deja de existir.

e) Régimen de SOCIMI.

**AM Locales Property SOCIMI, S.A.** se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades 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

- Deben invertir al menos el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos 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. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles y 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 o sistema multilateral de negociación

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

4. Obligación de distribución del resultado

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

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

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

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

5. Obligación de información

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula su régimen fiscal especial.

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 11/2009 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.

En el ejercicio 2017, la Sociedad solicitó a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a cotización de la totalidad de sus acciones en dicho sistema multilateral de negociación. Con fecha 25 de julio de 2017 la sociedad entró a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del impuesto sobre sociedades a partir del mismo 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.

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%, 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 del acuerdo de distribución del dividendo.

**2.- Bases de presentación de las cuentas anuales.**

a) Imagen fiel.

Las presentes cuentas anuales, compuestas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 23, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2019.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de las presentes cuentas anuales están expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las cuentas anuales del ejercicio 2018, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 27 de mayo de 2019.

b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del periodo cerrado a 31 de diciembre de 2019, las correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2018, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2018 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 27 de mayo de 2019.

c) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables.

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (nota 4).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 429.866 euros (8.905.154 euros a cierre del ejercicio 2018) como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo, y en especial, por la amortización anticipada de un préstamo contratado con el Banco Santander por un importe de 1.523.593 euros al cierre del ejercicio 2019, no pudiendo disponer de este importe la Sociedad y, por tanto, reduciendo la tesorería de ésta. Adicionalmente, las deudas que pudieran surgir a corto plazo se atienden con los ingresos previstos a corto plazo por las rentas de los inmuebles en alquiler. Los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada y han formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento.

### **3.- Distribución del resultado del ejercicio.**

El 27 de mayo de 2019 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2018 de 2.167.212 euros, consistente en la dotación del mismo a dividendos por importe de 1.800.028 euros, a reserva legal por importe de 216.721 euros y a reservas voluntarias por importe de 150.463 euros.

Al 31 de diciembre de 2019, el importe de las reservas no distribuibles es de 521.113 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras tanto, no es distribuible a los accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal como recogen sus estatutos, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009. A este

respecto, se ha repartido un 81% del resultado del ejercicio 2018 a dividendos, un 10% a reserva legal y el resto a reservas voluntarias.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley y los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de esas pérdidas.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2019 que el Consejo de Administración presenta a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	2019
Pérdidas y ganancias (beneficio)	2.545.771
Total	2.545.771
<u>Aplicación</u>	
A dividendos	1.900.086
A reserva legal	254.577
A reservas voluntarias	391.108
Total	2.545.771

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, establece las obligaciones de distribución de resultados, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles y en los 6 meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio (nota 1.e).

#### 4.- Normas de registro y valoración.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

##### I. Negocios conjuntos.

La Sociedad explota un inmueble mediante la agrupación con otra empresa en régimen de comunidad de bienes.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad participa en la siguiente entidad:

Denominación	Porcentaje de participación	Cifra de negocios C.B.
Atocha 24, C.B. ....	69,43%	428.962

La mencionada comunidad de bienes comenzó sus actividades en el ejercicio 2016.

Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por la comunidad de bienes en la que la Sociedad participa, se han seguido los siguientes criterios:

- a) Se ha integrado en cada partida del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional de los saldos de la comunidad de bienes en la cual la Sociedad participa, en función de su porcentaje de participación. En las notas explicativas siguientes se detallan las cifras que corresponden a esa comunidad de bienes cuando son significativas.

- b) No es necesario realizar homogeneizaciones valorativas ni temporales, pues la comunidad de bienes en la cual participa la Sociedad tiene sus mismos criterios valorativos y coincide en el ejercicio económico y la fecha de cierre.
- c) Se han eliminado los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y la comunidad de bienes, los saldos activos y pasivos recíprocos y los ingresos y gastos recíprocos, en proporción a la participación que corresponde a la Sociedad.

## II. Inmovilizado intangible.

Las aplicaciones informáticas tienen vida útil definida y se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Aplicaciones informáticas.....	3

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

## III. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

### a) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material se registran inicialmente a su precio de adquisición.

### b) Amortizaciones.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

<b>Grupo</b>	<b>Años de vida útil estimada</b>
Inmuebles para arrendamientos.....	50-25
Instalaciones .....	10
Mobiliario .....	10
Equipo para procesos informáticos .....	4
Otro inmovilizado material.....	10

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

c) Costes posteriores.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

d) Deterioro del valor de los activos.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

IV. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La Sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material. Los métodos de amortización y las vidas útiles son los reflejados en dicho apartado.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado de arrendamientos.

V. Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la Sociedad desarrolla sus actividades.

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados.

#### VI. Arrendamientos.

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

##### - Arrendamientos operativos.

###### a) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen por la Sociedad como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

###### b) Contabilidad del arrendador

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen por la Sociedad como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

#### VII. Instrumentos financieros.

##### a) Activos financieros.

###### 1) Clasificación

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

- **Préstamos y partidas a cobrar:** se trata de activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

2) Valoración inicial

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

3) Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellos que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en un plazo inferior a un año y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

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

En cada fecha de balance, la Sociedad evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. En este contexto, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros, para el caso de los préstamos y cuentas a cobrar, en las dificultades financieras del deudor así como en los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para los activos financieros mantenidos para negociar, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros en el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados.

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

b) Pasivos financieros.

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

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

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

c) Fianzas.

La Sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

d) Derivados.

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la

Sociedad verifica inicialmente de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo en la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

Los derivados contratados por la Sociedad cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de este instrumento financiero derivado en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 se ha reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de “ajustes por cambios de valor”.

e) Intereses.

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras. El cálculo incluye las comisiones y puntos básicos de interés pagados o recibidos por las partes del contrato, así como los costes de transacción y cualquier otra prima o descuento. En aquellos casos en los que la Sociedad no puede estimar con fiabilidad los flujos de efectivo o la vida esperada de un instrumento financiero, se utilizan los flujos de efectivo contractuales a lo largo del periodo contractual completo. Para instrumentos financieros, en los que la variable con la que se relacionan las comisiones, puntos básicos, costes de transacción, descuentos o primas, se revisa a tipos de mercado antes del vencimiento esperado, el periodo de amortización es el plazo hasta la siguiente revisión de las condiciones.

La reestimación de los flujos con el objeto de considerar las variaciones en los tipos de interés de mercado de activos y pasivos financieros a tipos de interés variables, afecta al tipo de interés efectivo. Si la Sociedad modifica las estimaciones de los flujos de efectivo futuros de los activos y pasivos financieros, recalcula el valor contable computando el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados al tipo de interés efectivo original o el tipo de interés efectivo revisado por operaciones de cobertura, reconociendo el ajuste como un gasto o ingreso financiero.

VIII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

IX. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del periodo, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

X. Ingresos por ventas y prestaciones de servicios.

Los ingresos por las prestaciones de servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados al nominal de los créditos por actividades propias con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

XI. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos y que resultan indeterminados en cuanto

a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. No se reconocen en las presentes cuentas anuales sino que se informa los mismos en las notas de la memoria, siempre que no sean considerados como remotos.

## XII. Gastos de personal.

La Sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

Las indemnizaciones por despido se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

## XIII. Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto sobre beneficios relativa a la base imponible del periodo. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del periodo.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto sobre sociedades relacionados con las diferencias temporarias imposables mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar en concepto de impuesto sobre sociedades debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles o deducciones pendientes de aplicación. A estos efectos se entiende por diferencia temporaria la diferencia existente entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Sociedad revisa en la fecha de cierre del periodo, el valor contable de los activos por impuesto diferido, con el objeto de reducir dicho valor en la medida que no es probable que vayan a existir suficientes bases imposables positivas futuras para compensarlos.

Los activos por impuesto diferido que no cumplen las condiciones anteriores no son reconocidos en el balance de situación. La Sociedad reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen las condiciones para reconocer los activos por impuesto diferido que previamente no habían sido reconocidos.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios corriente si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar las deudas de forma simultánea.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto diferido si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

En el ejercicio 2001, la Sociedad aumento su capital mediante aportación no dineraria acogiendo dicha operación al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el art. 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria del ejercicio 2001.

Hasta el ejercicio 2015, la Sociedad tributaba en Régimen de Tributación del Beneficio Consolidado de los Grupos de Sociedades.

Con fecha 29 de septiembre de 2016, y con efectos 1 de enero de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos establecidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el impuesto sobre sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades. Así mismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectúa desde el ejercicio 2016. La sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales respecto a los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, La Sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

#### XIV. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de adquisición de elementos que se integren en el activo de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2019, no hay gastos ni inversiones de importe significativo por estos conceptos.

#### XV. Clasificación de activos y pasivos como corrientes y no corrientes.

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce

meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

#### XVI. Combinaciones de negocios

La Sociedad realizó durante el ejercicio 2017 una operación de fusión por absorción con su Socio Único. Los elementos constitutivos del negocio adquirido se han valorado por el importe que correspondería a los mismos en las cuentas anuales consolidadas del grupo en la fecha en que se realiza la operación.

La Sociedad aportó una rama de actividad a una sociedad de nueva creación. Los elementos constitutivos del negocio entregado se han valorado al valor contable de los elementos patrimoniales escindidos.

#### XVII. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones entre entidades vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

#### XVIII. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5.- Inmovilizado intangible.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas .....	29.682	(21.757)	7.925
<b>Total .....</b>	<b><u>29.682</u></b>	<b><u>(21.757)</u></b>	<b><u>7.925</u></b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2018 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas .....	19.926	(19.463)	463
<b>Total .....</b>	<b><u>19.926</u></b>	<b><u>(19.463)</u></b>	<b><u>463</u></b>

A 31 de diciembre de 2019, varios elementos del inmovilizado intangible, con un valor de coste de 19.182 euros, están totalmente amortizados y todavía están en uso (mismo importe que al cierre del ejercicio 2018).

6.- Inmovilizado material.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones .....	42.017	(41.805)	212
Mobiliario .....	81.134	(75.286)	5.848
Equipo para procesos de información .....	65.008	(61.496)	3.512
Otros inmovilizado material.....	7.000	(3.055)	3.945
Anticipos para inmovilizado .....	1.500		1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>196.659</u></b>	<b><u>(181.642)</u></b>	<b><u>15.018</u></b>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material al 31 de diciembre de 2018 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones .....	42.017	(41.591)	426
Mobiliario .....	79.044	(70.171)	8.873
Equipo para procesos de información .....	61.453	(61.041)	412
Otros inmovilizado material.....	7.000	(2.356)	4.644
Anticipos para inmovilizado .....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>191.014</u></b>	<b><u>(175.159)</u></b>	<b><u>15.855</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2019 en inmovilizado material es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2018	Adiciones	Saldo a 31/12/19
Instalaciones .....	42.017	---	42.017
Mobiliario .....	79.044	2.090	81.134
Equipo para procesos informáticos .....	61.453	3.555	65.008
Otro inmovilizado material .....	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material ....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>191.014</u></b>	<b><u>5.645</u></b>	<b><u>196.659</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 en el inmovilizado material, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2017	Adiciones	Saldo a 31/12/18
Instalaciones .....	42.017	---	42.017
Mobiliario .....	79.044	---	79.044
Equipo para procesos informáticos .....	60.301	1.152	61.453
Otro inmovilizado material .....	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material ....	1.500	---	1.500
<b>Total .....</b>	<b><u>189.862</u></b>	<b><u>1.152</u></b>	<b><u>191.014</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2019 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2018	Dotación	Saldo a 31/12/19
Instalaciones .....	41.592	213	41.805
Mobiliario .....	70.172	5.114	75.286
Equipo para procesos informáticos .....	61.040	456	61.496
Otro inmovilizado material .....	2.355	700	3.055
<b>Total .....</b>	<b><u>175.159</u></b>	<b><u>6.483</u></b>	<b><u>181.642</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2017	Dotación	Saldo a 31/12/18
Instalaciones .....	41.565	27	41.592
Mobiliario .....	66.434	3.738	70.172
Equipo para procesos informáticos .....	57.930	3.110	61.040
Otro inmovilizado material .....	1.442	913	2.355
<b>Total .....</b>	<b><u>167.371</u></b>	<b><u>7.788</u></b>	<b><u>175.159</u></b>

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso a 31 de diciembre 2019 es como sigue:

Elementos	Saldo a 31/12/19	Saldo a 31/12/18
Instalaciones .....	39.888	39.888
Mobiliario .....	43.237	41.402
Equipos para procesos de información ....	61.041	43.301
<b>Total .....</b>	<b><u>144.166</u></b>	<b><u>124.591</u></b>

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

#### 7.- Inversiones inmobiliarias.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	57.321.354	---	---	57.321.354
Construcciones.....	39.446.895	(14.388.281)	(4.628.803)	20.429.811
<b>Total .....</b>	<b><u>96.768.249</u></b>	<b><u>(14.388.281)</u></b>	<b><u>(4.628.803)</u></b>	<b><u>77.751.165</u></b>

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España. El importe de coste del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 57.321.354 euros a 31 de diciembre de 2019 (57.621.409 a 31 de diciembre de 2018).

Un importe de 4.232.890 euros corresponde al coste de las inversiones inmobiliarias propiedad de Atocha 24, C.B. (ver nota 4.I).

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 fue la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	57.621.409	---	---	57.621.409
Construcciones.....	35.832.035	(13.540.022)	(4.238.712)	18.053.301
<b>Total .....</b>	<b><u>93.453.444</u></b>	<b><u>(13.540.022)</u></b>	<b><u>(4.238.712)</u></b>	<b><u>75.674.710</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2019 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/18	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/19
Terrenos.....	57.621.409	118.859	(418.914)	57.321.354
Construcciones.....	35.832.035	3.800.439	(185.580)	39.446.895
<b>Total .....</b>	<b><u>93.453.444</u></b>	<b><u>3.919.299</u></b>	<b><u>(604.494)</u></b>	<b><u>96.768.249</u></b>

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2019 se corresponden principalmente con la activación de gastos por las obras que la Sociedad estaba realizando en uno de los locales y cuya obra se ha finalizado en marzo de 2019 y con las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 22 de enero de 2019 se ha firmado escritura de compraventa de inmuebles mediante la cual la Sociedad ha adquirido un inmueble situado en la calle los Pozos de Galapagar (Madrid). El precio total por la compra ha ascendido a 160.000 euros.

- Con fecha 31 de octubre de 2019 la Sociedad firma una renovación de los contratos de alquiler que mantenía con las sociedades Atención y Servicio a Residentes, S.A. y Grupo GB Residencias en el inmueble situado en la Carretera Córdoba-Tarragona, Km. 285 de Alcázar de San Juan, Ciudad Real, donde se pacta que la Sociedad se hace cargo de las obras que realizaron los inquilinos en el interior del inmueble por valor de 3.500.000 euros.

Las bajas del ejercicio 2019 se corresponden con las siguientes enajenaciones de inmuebles:

- 27 de febrero de 2019 se ha firmado escritura de compraventa de inmuebles con la sociedad Retirogate Properties, S.L., mediante la cual la Sociedad ha enajenado el inmueble situado en la calle General Martínez Campos (Madrid). El precio total por la venta de este inmueble ha ascendido a 2.070.000 euros, suponiendo un beneficio para la Sociedad de 1.629.377 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2017	Adiciones	Trasposos	Bajas	Saldo a 31/12/18
Terrenos.....	53.792.246	---	8.240.999	(4.411.836)	57.621.409
Construcciones.....	32.590.290	13.305.276	(8.240.999)	(1.822.532)	35.832.035
<b>Total .....</b>	<b><u>86.382.536</u></b>	<b><u>13.305.276</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>(6.234.368)</u></b>	<b><u>93.453.444</u></b>

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2018 se correspondían principalmente con la activación de gastos por las obras que la Sociedad estaba realizando en uno de los locales y cuya obra se finalizó en marzo de 2018 y con las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 19 de julio de 2018 se firmó escritura de compraventa de inmuebles con la sociedad Valdecoro, S.L., mediante la cual la Sociedad adquirió tres locales y un almacén situados en la Av. Gran Capital de Córdoba. El precio total por la compra de dichos locales ascendió a 12.300.000 euros.
- Con fecha 21 de diciembre de 2018 la Sociedad adquirió 2 plazas de garaje situadas en las calles Sor Angela de la Cruz y Capitán Haya de Madrid. El precio total por la compra de dichas plazas de garaje ascendió a 80.000 euros.

Las bajas del ejercicio 2018 se correspondían con las siguientes enajenaciones de inmuebles:

- Con fecha 19 de julio de 2018 se firmó escritura de compraventa de inmuebles con Unica Real State Socimi, S.A. por la venta de cinco locales propiedad de la Sociedad situados en la Av. Dos de Mayo, Calle Goya, Calle Alcalá 310 y Calle Augusto Figueroa. El precio total por la venta de dichos locales ascendió a 4.600.000 euros y el beneficio total obtenido por la venta de estos inmuebles en el ejercicio 2018 ascendió a 730.067 euros (de los que 454.196 euros, corresponde a la reversión del deterioro asociado). El local situado en la Calle Augusto Figueroa formaba parte de los activos estratégicos definidos en el contrato de préstamo firmado el día 4 de octubre de 2017, por lo que la Sociedad tubo que amortizar dicho préstamo por la cantidad de 534.454 euros anticipadamente (ver nota 15).

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2019 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/18	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/19
Construcciones .....	13.540.022	1.012.130	(163.871)	14.388.281
<b>Total .....</b>	<b><u>13.540.022</u></b>	<b><u>1.012.130</u></b>	<b><u>(163.871)</u></b>	<b><u>14.388.281</u></b>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2017	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/18
Construcciones .....	13.534.552	937.039	(931.569)	13.540.022
<b>Total .....</b>	<b>13.534.552</b>	<b>937.039</b>	<b>(931.569)</b>	<b>13.540.022</b>

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

Con fecha 4 de octubre de 2017, la sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria cancelando la deuda hipotecaria que mantenía hasta entonces (ver nota 15). Con el nuevo préstamo se establecen una serie de activos estratégicos, donde en el caso de enajenarse cualquiera de ellos, la Sociedad deberá amortizar anticipadamente dicha deuda. Durante el ejercicio 2018 se vendió uno de estos inmuebles estratégicos ocasionando una amortización anticipada de la deuda (ver nota 15).

#### **Deterioro de las inversiones inmobiliarias**

Con fecha 31 de diciembre de 2019, un experto independiente ha realizado un informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad considerando la información y estado de mercado existente a 31 de diciembre de 2019. Según dicho informe, el valor de mercado neto total de la cartera de inmuebles asciende a 186.228.000 euros.

Inmueble	Valor en libros	Método de valoración	Tasa de descuento	Valor de tasación
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>77.751.165</b>	<b>DFC / Comparables (*)</b>	<b>4,89% - 8,79%</b>	<b>186.228.000</b>

\* Para todas las tasaciones realizadas se ha utilizado los métodos de valoración comparación y de descuento de flujos con tasas de descuento de caja, que van del 4,89% al 8,79%, excepto para la inversión inmobiliaria Ctra. Herencia S/N para la que se ha utilizado el método residual dinámico a una tasa de descuento del 12%.

Al cierre del ejercicio 2019 dos locales presentan evidencias de deterioro en base a la valoración emitida por el experto independiente. En consecuencia, la Sociedad tiene registrado al 31 de diciembre de 2019 un deterioro acumulado de 4.628.803 euros, habiendo deteriorado un importe de 390.091 euros a cierre del ejercicio 2019 (en el ejercicio 2018 se procedió a la reversión de un importe de 530.713 euros).

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con las inversiones inmobiliarias.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no existen elementos totalmente amortizados en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

El detalle de inmuebles propiedad de la sociedad se detalla en el Anexo I de la presente memoria.

8.- Arrendamientos operativos.

Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros locales comerciales situados en España. Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta los gastos comunes son los siguientes:

	Cobros mínimos	
	31/12/2019	31/12/2018
Hasta un año .....	3.498.852	3.653.324
Entre uno y cinco años .....	4.679.510	6.051.701
Más de cinco años .....	300.000	600.000
<b>Total cobros mínimos comprometidos.....</b>	<b><u>8.478.363</u></b>	<b><u>10.305.024</u></b>

Debemos tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

9.- Instrumentos financieros.

a) La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2019, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2019		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Préstamos y partidas a cobrar .....		796.203	79.824	876.027
<b>Total activos financieros.....</b>		<b><u>796.203</u></b>	<b><u>79.824</u></b>	<b><u>876.027</u></b>

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2018, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2018		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Préstamos y partidas a cobrar .....		803.403	168.328	971.731
<b>Total activos financieros.....</b>		<b><u>803.403</u></b>	<b><u>168.328</u></b>	<b><u>971.731</u></b>

b) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2019				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:		42.463.117	4.744.719	1.504.663	545.095	49.257.594
<b>Total pasivos financieros.....</b>		<b><u>42.463.117</u></b>	<b><u>4.744.719</u></b>	<b><u>1.504.663</u></b>	<b><u>545.095</u></b>	<b><u>49.257.594</u></b>

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2018 fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2018				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:		32.919.438	3.216.969	13.814.606	509.010	50.460.023
<b>Total pasivos financieros.....</b>		<b>32.919.438</b>	<b>3.216.969</b>	<b>13.814.606</b>	<b>509.010</b>	<b>50.460.023</b>

c) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La 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 la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

1. Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la Sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al euribor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Ambas circunstancias exponen a la Sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La Sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

3. Riesgo de liquidez.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago. La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 9.a) y 9 b).

**10.- Inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.**

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

**11.- Inversiones financieras y deudores comerciales.**

**a) Inversiones financieras.**

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

	31/12/2019		31/12/2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
<b>Vinculadas:</b>				
· Cuentas corrientes .....	---	685	---	324
<b>No vinculadas:</b>				
· Fianzas y depósitos .....	796.203	---	803.403	---
<b>Total .....</b>	<b>796.203</b>	<b>685</b>	<b>803.403</b>	<b>324</b>

El importe correspondiente a fianzas y depósitos se ha entregado a diferentes instituciones y es necesario para el desarrollo de la actividad de arrendamiento de locales comerciales.

**b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.**

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

Concepto	31/12/2019	31/12/2018
	Corriente	Corriente
<b>No vinculadas:</b>		
· Clientes .....	1.797.836	1.852.575
· Deterioro de clientes.....	(1.741.071)	(1.741.071)
· Clientes, empresas del grupo y asociadas.....	20.604	---
· Deudores varios .....	1.770	56.500
· Otros créditos con las administraciones públicas (nota 16) ...	472.317	18.187
<b>Total .....</b>	<b>551.456</b>	<b>186.191</b>

**c) Deterioro del valor.**

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se han registrado movimientos en las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste, coste amortizado o valor razonable. Su detalle fue el siguiente:

	Importe
Saldo al 31/12/2017 .....	1.540.319
· Dotación.....	200.752
Saldo al 31/12/2018 .....	<b>1.741.071</b>
· Dotación.....	---
Saldo al 31/12/2019 .....	<b>1.741.071</b>

**12.- Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes.**

El saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles.

### **13.- Fondos propios.**

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en su estado de cambios.

#### **a) Capital.**

El capital social asciende a 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde tanto a personas físicas como jurídicas.

Con fecha 26 de mayo de 2017, la Sociedad se transformó en sociedad anónima, por lo que sus participaciones sociales se sustituyeron por acciones. La inscripción de este acuerdo en el Registro Mercantil realizó con fecha 12 de junio de 2017.

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 25 de julio de 2017.

Además, la Sociedad ha optado por un sistema de representación de las acciones mediante anotaciones en cuenta, encomendándole la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("Iberclear").

#### **b) Prima de emisión.**

Esta reserva es de libre disponibilidad.

#### **c) Reservas.**

##### **1. Reserva legal.**

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin.

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

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre 2018, la reserva legal aún no se encuentra totalmente dotada.

##### **2. Reservas voluntarias.**

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

d) Accionistas.

El detalle de los accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 con una participación superior al 5% es el siguiente:

Identidad aportante	Acciones suscritas	%
D. Herminio Garcia-Baquero Arias	1.639.214	32,60%
Dña. M <sup>o</sup> Luisa Garcia-Baquero Arias	1.639.214	32,60%
Dña. M <sup>o</sup> Elena Garcia-Baquero Arias	1.639.214	32,60%
<b>Total</b>	<b>4.917.642</b>	<b>97,80%</b>

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

14.- Ajustes por cambios de valor

La Sociedad ha procedido a reconocer en el ejercicio 2019 el valor razonable de una permuta financiera por tipos de interés contratada por la sociedad y asociada a la póliza de 29.000.000 euros (nota 15), cuyo vencimiento se dará en el ejercicio 2027.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a reconocer el valor razonable de una nueva permuta financiera por tipos de interés contratada por la sociedad y asociada a la nueva póliza contratada por importe de 11.500.000 euros (nota 15), cuyo vencimiento se dará en el ejercicio 2029.

Los movimientos producidos en este epígrafe durante el ejercicio 2019 y durante el anterior ejercicio 2018 han sido los siguientes:

Epígrafe	Derivados a largo plazo	Derivados a corto plazo	Efecto fiscal	Total
Saldo al 31/12/2017 .....	2.094.871	---	---	2.094.871
Altas .....	6.337	---	---	6.337
Saldo al 31/12/2018 .....	<u>2.101.208</u>	==	==	<u>2.101.208</u>
Altas .....	1.538.750	---	---	1.538.750
Saldo al 31/12/2019.....	<u>3.639.958</u>	==	==	<u>3.639.958</u>

Ambos derivados se corresponden con Swap de cobertura de tipos de interés.

15.- Deudas financieras y acreedores comerciales.

a) Deudas.

El detalle de las deudas es como sigue:

Grupo y asociadas:	31/12/2019		31/12/2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
· Cuenta corriente .....	---	4.355	---	25.660
<b>No vinculadas:</b>				
· Deudas con entidades de crédito .....	42.463.117	1.504.663	32.919.438	13.814.606
· Derivados .....	3.639.958	---	2.101.208	---
· Fianzas y depósitos recibidos .....	1.104.761	---	1.115.761	---
<b>Total .....</b>	<u>47.207.836</u>	<u>1.509.018</u>	<u>36.136.407</u>	<u>13.840.266</u>

La cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas tiene su origen en los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades del ejercicio de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 satisfechos por la matriz del grupo fiscal al que pertenecía la Sociedad en el momento de liquidarse. No devenga intereses y se espera liquidarla a corto plazo.

Los derivados registrados a 31 de diciembre de 2019 corresponden a los contratos de permuta de interés, relacionados con la financiación contratada por la sociedad en el ejercicio 2017 tras un proceso de reestructuración de la deuda, con un nominal de 29.000.000 euros, devengando un tipo de interés al 1,6% y vencimiento final en 2027, y a la póliza de crédito contratada en febrero de 2019 por importe de 11.500.000 euros, devengando un tipo de interés al 1,6% y vencimiento en 2029. A cierre del ejercicio 2019, su valor razonable asciende a 3.639.958 euros a favor de la entidad de crédito (2.101.208 euros al cierre del ejercicio 2018).

Las fianzas recibidas son consecuencia de los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad firmados por la Sociedad (ver nota 7). De ellas, 72.207 euros corresponden a Atocha 24, C.B.

El detalle del saldo de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Concepto	31/12/2019		31/12/2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios .....	26.309.146	1.504.663	27.465.224	1.420.081
Pólizas de crédito.....	16.153.971	---	5.454.214	12.394.525
<b>Total .....</b>	<b><u>42.463.117</u></b>	<b><u>1.504.663</u></b>	<b><u>32.919.438</u></b>	<b><u>13.814.606</u></b>

Con fecha 4 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria, cancelando el 100% de la deuda hipotecaria y pólizas bancarias. El nuevo préstamo firmado con el Banco Santander tiene un vencimiento de 10 años y asciende a un importe total de 53 millones euros en dos tramos, un primero de 29 millones de euros que se dispone al 100% para amortizar deuda y un segundo de 24 millones de euros a disponer un millón de euros para cancelar el resto de la deuda, quedando una disponibilidad de 23 millones de euros en los próximos 5 años para realizar posibles adquisiciones.

Finalmente, al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 se han dispuesto 6.517.690 euros de la póliza de crédito (5.454.214 euros al cierre del ejercicio 2018).

Por otro lado, al cierre del ejercicio 2019 el importe pendiente por el préstamo de 29 millones de euros asciende a 25.510.708 euros (26.818.740 euros al cierre del ejercicio 2018).

Con fecha 19 de julio de 2018, la Sociedad firmó un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Banco Santander por importe de 12.300.000 euros, cuyo vencimiento quedó fijado en la fecha 19 de enero de 2019. Dicha póliza se concedió para financiar la adquisición del inmueble situado en la calle Gran Capitán de Córdoba (ver nota 7) y el importe pendiente al cierre del ejercicio 2018 por dicha póliza era de 12.299.918 euros, registrados en el corto plazo. Durante el ejercicio 2019 la totalidad del importe ha sido amortizado.

Con fecha 18 de febrero de 2019, la Sociedad ha firmado un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Banco Santander por importe de 11.500.000 euros, cuyo vencimiento ha quedado fijado en la fecha 18 de febrero de 2029. El importe pendiente al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 asciende a 9.870.482 euros.

Los intereses devengados por los préstamos mencionados ascienden a 1.005.440 euros (807.305 euros al cierre del ejercicio 2018).

La financiación de la Sociedad a través de los préstamos hipotecarios formalizados en 2017 y 2019 establecen el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de esta:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value (“LTV”) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value Global (en el que se incluya la totalidad de deuda financiera con entidades de crédito) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- La inversión en suelos de la Sociedad no podrá superar el 5% del valor total de los activos inmobiliarios de la misma.
- Mantenimiento, a partir del momento en que la Sociedad sea titular de activos adicionales al mantenido actualmente por la Sociedad, a lo largo de toda la vida del préstamo de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) no inferior a 1,3.

El incumplimiento de estas obligaciones podría suponer un evento de incumplimiento y puede dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial del préstamo.

Al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, a juicio de los Administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. Igualmente, a juicio de los Administradores de la Sociedad, los ratios mencionados anteriormente son cumplidos en el caso que les sean de aplicación al 31 de diciembre de 2019 en la fecha de formulación de las presentas cuentas anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Como se ha comentado en la nota 7, el local situado en la Calle Augusto Figueroa que se enajenó durante el ejercicio 2018 formaba parte de los activos estratégicos definidos en el contrato de préstamo firmado el día 4 de octubre de 2017, por lo que la Sociedad tuvo que amortizar dicho préstamo por la cantidad de 534.454 euros anticipadamente.

Del total de deudas con entidades de crédito, corresponden 2.028.443 euros, 1.971.259 del pasivo no corriente y 57.184 del pasivo corriente, a un préstamo hipotecario de Atocha 24, C.B. (2.066.566 al cierre del ejercicio 2018). Los intereses devengados en el ejercicio 2019 ascienden a 29.006 (33.104 euros al cierre del ejercicio 2018).

Respecto al derivado, los intereses devengados al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 633.901 euros (799.672 euros al cierre del ejercicio 2018) que se han imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euribor.

## b) Otra información sobre las deudas.

### 1. Características principales de las deudas.

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo.....	euro	2027	29.000.000	24.337.886	1.447.479
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	1.971.259	57.184
Cuenta de crédito .....	euro	2027	11.700.000	6.517.690	---
Cuenta de crédito .....	euro	2029	11.500.000	9.636.281	---
<b>Total .....</b>			<b><u>55.231.382</u></b>	<b><u>42.463.117</u></b>	<b><u>1.504.663</u></b>

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 31 de diciembre de 2018 eran los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo.....	euro	2027	29.000.000	25.446.312	1.372.428
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	2.018.912	47.653
Cuenta de crédito .....	euro	2027	11.700.000	5.454.214	94.607
Cuenta de crédito .....	euro	2019	12.300.000	---	12.299.918
<b>Total .....</b>			<b><u>56.031.382</u></b>	<b><u>32.919.438</u></b>	<b><u>13.814.606</u></b>

El tipo de interés se corresponde con un tipo de interés de mercado.

**c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.**

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Corriente	
	31/12/2019	31/12/2018
<b>Vinculadas:</b>		
· Proveedores.....	522.998	460.845
<b>No vinculadas:</b>		
· Proveedores.....	16.740	4.539
· Acreedores varios.....	1.003	17.966
· Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 16).....	741.770	466.005
<b>Total .....</b>	<b><u>1.282.511</u></b>	<b><u>949.355</u></b>

**d) Clasificación por vencimientos.**

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	2020	2021	2022	2023	2024	Años		
						posteriores	Corriente	No corriente
<b>Deudas:</b>								
· Con entidades de crédito	1.504.663	1.630.939	1.670.591	1.687.345	1.944.000	35.530.242	1.504.663	42.463.117
· Deudas empresas grupo	527.353	---	---	---	---	---	527.353	---
· Dividendos a pagar	---	---	---	---	---	---	---	---
· Proveedores	16.740	---	---	---	---	---	16.740	---
· Otros acreedores	1.002	---	---	---	---	---	1.002	---
<b>Total pasivos financieros</b>	<b><u>2.049.758</u></b>	<b><u>1.630.939</u></b>	<b><u>1.670.591</u></b>	<b><u>1.687.345</u></b>	<b><u>1.944.000</u></b>	<b><u>35.530.242</u></b>	<b><u>2.049.758</u></b>	<b><u>42.463.117</u></b>

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2018 era como sigue:

	2019	2020	2021	2022	2023	Años		
						posteriores	Corriente	No corriente
<b>Deudas:</b>								
· Con entidades de crédito	13.814.606	1.139.697	1.392.022	1.396.773	1.401.624	27.007.484	13.814.606	32.919.438
· Deudas empresas grupo	486.505	---	---	---	---	---	486.505	---
· Dividendos a pagar	---	---	---	---	---	---	---	---
· Proveedores	4.539	---	---	---	---	---	4.539	---
· Otros acreedores	17.966	---	---	---	---	---	17.966	---
<b>Total pasivos financieros</b>	<b><u>14.323.616</u></b>	<b><u>1.139.697</u></b>	<b><u>1.392.022</u></b>	<b><u>1.396.773</u></b>	<b><u>1.401.624</u></b>	<b><u>27.007.484</u></b>	<b><u>14.323.616</u></b>	<b><u>32.919.438</u></b>

16.- Situación fiscal.

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido .....	88.839	---	---
Activos por impuesto corriente .....	---	18.863	---
IVA 2019.....	---	453.454	16.322
IRPF 2019.....	---	---	723.912
<b>Total Hacienda Pública .....</b>	<b>88.839</b>	<b>472.316</b>	<b>740.234</b>
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.536
<b>Total Administraciones Públicas .....</b>	<b><u>88.839</u></b>	<b><u>472.316</u></b>	<b><u>741.770</u></b>

16.322 euros del saldo acreedor con las Administraciones Públicas corresponden a Atocha 24, C.B. (15.808 euros en el ejercicio 2018).

El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2018, fue el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido .....	361.585	---	---
Activos por impuesto corriente .....	---	17.769	---
IVA 2018.....	---	418	82.988
IRPF 2018.....	---	---	381.663
<b>Total Hacienda Pública .....</b>	<b>361.585</b>	<b>18.187</b>	<b>464.651</b>
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.354
<b>Total Administraciones Públicas .....</b>	<b><u>361.585</u></b>	<b><u>18.187</u></b>	<b><u>466.005</u></b>

b) La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2019 antes de impuestos es como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	2.862.172	---	2.862.172
Ajuste Régimen SOCIMI .....	(1.596.567)	---	(1.596.567)
Gastos no deducibles	(56.865)	---	(56.865)
Base imponible previa .....	1.208.740	---	1.208.740
Compensación Bases imponibles negativas	(1.000.000)	---	(1.000.000)
Impuesto al 25% .....	(52.185)	---	(52.185)
Ajuste créditos fiscales .....	(272.746)	---	(272.746)
Deducciones en la cuota.....	8.530	---	8.530
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades .....</b>	<b><u>(316.401)</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>(316.401)</u></b>

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2018 antes de impuestos fue como sigue:

	<u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Total</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos.....	2.264.497	---	2.264.497
Ajuste Régimen SOCIMI .....	(1.863.985)	---	(1.863.985)
Gastos no deducibles	(56.865)	---	(56.865)
Base imponible previa .....	343.647	---	343.647
Compensación Bases imponibles negativas	(343.647)	---	(343.647)
Impuesto al 25% .....	---	---	---
Ajuste créditos fiscales .....	(97.285)	---	(97.285)
<b>Gasto por impuesto sobre sociedades .....</b>	<b><u>(97.285)</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>(97.285)</u></b>

c) El detalle del saldo de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Deducción gasto amortización no deducible .....	85.298	108.044
Bases imponibles negativas .....	3.542	253.541
<b>TOTAL... ..</b>	<b><u>88.839</u></b>	<b><u>361.585</u></b>

El saldo de “activos por impuesto diferido” corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- La Sociedad procedió a registrar un crédito fiscal en el ejercicio 2017 por importe de 339.453 euros por la activación de las bases imponibles negativas obtenidas en el ejercicio y sujetas al régimen general. La Sociedad durante el ejercicio 2018 procedió a vender varios locales que se alejan de las “zonas prime” comerciales, así como algunas superficies medianas, además durante el ejercicio 2019 ha vendido el local situado en la Calle General Martínez Campos de Madrid (ver nota 7). Esto ha generado una base imponible para el impuesto sobre sociedades que le ha permitido recuperar parte del crédito fiscal. Los Administradores esperan seguir recuperando créditos fiscales en futuras enajenaciones de inmuebles.
  - Adicionalmente, la Sociedad tiene activos por impuesto diferido por el diferimiento del 25% del gasto de amortización del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual.
- d) Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido aprobadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En dicha situación se encuentran los siguientes impuestos que afectan a la Sociedad:

Impuesto sobre Sociedades .....	De 2014 a 2019
IRPF .....	De 2015 a 2019
IVA .....	De 2015 a 2019
Otros impuestos .....	Según plazo legal

La dirección, basándose en lo adecuado de sus declaraciones y en su asesoramiento externo, no considera que puedan existir diferentes interpretaciones sobre la normativa fiscal que derivasen en pasivos fiscales de carácter contingente cuyo resultado afectase significativamente a las presentes cuentas anuales.

- e) Las operaciones societarias mencionadas en las notas 13 y 16 se han acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del impuesto sobre sociedades.

**17.- Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.**

En cumplimiento de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) A 31 de diciembre de 2019, las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 ascienden a 63.599 euros, según el siguiente detalle:

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Reserva legal .....	63.599	63.599
<b>TOTAL .....</b>	<b><u>63.599</u></b>	<b><u>63.599</u></b>

- b) En cuanto a las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, ascienden a 814.192 euros (ver nota 13).

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Reserva legal .....	457.514	240.793
Reservas voluntarias .....	356.678	206.215
<b>TOTAL .....</b>	<b><u>814.192</u></b>	<b><u>447.008</u></b>

- c) Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen, los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados a un 0% ascienden a 1.800.028 euros (1.896.912 euros en 2018), siendo el importe acumulado 3.696.940 euros, mientras que los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados al tipo general ascienden a 0 euros (64.013 euros en 2018), siendo el importe acumulado 64.013 euros.
- d) Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley 11/2009, la Sociedad tiene invertido al menos el 80% del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- e) Por último, por ser 2016 el primer ejercicio en que la Sociedad optó por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, las reservas procedentes de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas son aquellas procedentes del ejercicio 2016 en adelante no los hay (ver nota 13).
- f) En cuanto a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley se incluye desglose en el Anexo I de las presentes cuentas anuales.

**18.- Ingresos y gastos.**

- a) Importe neto de la cifra de negocios.**

La práctica totalidad del importe corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la Sociedad. En el periodo cerrado a 31 de diciembre de 2019, 302.366 euros corresponden a ingresos por arrendamiento de Atocha 24, C.B. (298.528 euros en el ejercicio 2018).

**b) Otros ingresos de explotación.**

Los ingresos por servicios diversos corresponden principalmente a servicios realizados a una serie de empresas vinculadas.

**c) Cargas sociales.**

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Seguridad social a cargo de la empresa .....	15.578	13.474
Otros gastos sociales .....	5.901	5.808
<b>Total .....</b>	<b><u>21.479</u></b>	<b><u>19.282</u></b>

**d) Plantilla media.**

El número medio de empleados durante el ejercicio 2019 detallado por categorías profesionales y por sexos, ha sido el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

El número medio de empleados durante el ejercicio 2018 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

**19.- Operaciones con partes vinculadas.**

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas, y las principales características de los mismos, se presentan en las notas 9, 11 y 15 anteriores.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2019 han sido las siguientes:

	<u>Sociedades vinculadas</u>	<u>Administradores</u>	<u>Total</u>
<b>Ingresos:</b>			
· Ingresos por arrendamientos	14.662	---	14.662
· Prestación de servicios de gestión:	11.808	---	11.808
	<b><u>26.470</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>26.470</u></b>
<b>Gastos:</b>			
· Trabajos realizados por otras empresas	1.420.714	---	1.420.714
· Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	162.365	162.365
	<b><u>1.420.714</u></b>	<b><u>162.365</u></b>	<b><u>1.583.080</u></b>

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2018 fueron las siguientes:

	<u>Sociedades vinculadas</u>	<u>Administradores</u>	<u>Total</u>
<b>Ingresos:</b>			
· Ingresos por arrendamientos	14.631	---	14.631
· Prestación de servicios de gestión:	8.412	---	8.412
	<b><u>23.043</u></b>	<b><u>---</u></b>	<b><u>23.043</u></b>
<b>Gastos:</b>			
· Trabajos realizados por otras empresas	788.506	---	788.506
· Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	162.671	162.671
	<b><u>788.506</u></b>	<b><u>162.671</u></b>	<b><u>951.177</u></b>

Durante el ejercicio 2019 no se han asumido obligaciones por cuenta de los Administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la Sociedad.

Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros. Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.

Los Administradores, así como la alta dirección, han percibido remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 162.365 euros durante el ejercicio 2019 (162.671 euros en 2018).

La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida a favor de ninguno de los Administradores a 31 de diciembre de 2019.

**20.- Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.**

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

La Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, establece que la información a suministrar en cumplimiento del mencionado precepto legal es la siguiente:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>Días</u>	
Período medio de pago a proveedores .....	9	8
Ratio de operaciones pagadas .....	10	9
Ratio de operaciones pendientes de pago .....	2	5
	<u>Importe (€)</u>	<u>Importe (€)</u>
Total pagos realizados .....	5.115.362	3.262.389
Total pagos pendientes .....	536.245	483.350

## 21.- Hechos posteriores significativos.

En el momento de formulación de las presentes cuentas anuales, España, como otros muchos países, está inmersa en una situación crítica derivada de la infección originada por el Coronavirus (COVID-19). Desde que se tuvo noticia del primer caso de infección por Coronavirus COVID-19 en la ciudad de Wuhan (China) a finales de diciembre de 2019, el brote se expandió rápidamente a un gran número de ciudades de ese país y posteriormente a numerosos países de todo el mundo, incluido España. Ello ha llevado a que el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declarara el brote de Coronavirus COVID-19 una pandemia internacional, afectando actualmente a más de 150 países.

Los Gobiernos de la mayoría de los países afectados están tomando medidas restrictivas para contener y mitigar la propagación de este virus que sin duda van a tener repercusiones significativas en el escenario económico mundial y van a generar incertidumbres significativas en la evolución futura de muchos negocios. En este sentido, en España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. La duración inicial prevista de este estado, en base al mencionado Decreto, es de 15 días, que con posterioridad se ha ampliado, si bien no se descarta una nueva ampliación de este plazo, tal como hacen prever los pronósticos actuales, no siendo previsible una estimación exacta de esta posible prolongación.

Asimismo, esta situación ha conllevado incertidumbres y consecuencias significativas, no solo en el ámbito económico y financiero de las sociedades sino también en otros ámbitos como el mercantil, laboral y fiscal. Por ello, en España, y para mitigar los posibles impactos de esta crisis y su efecto en la actividad de este país, el pasado 18 de marzo, se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, y en relación con las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019, las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019 al no poner de manifiesto circunstancias que ya existían al cierre del ejercicio, sin perjuicio de que deban ser objeto de información en la memoria en función de la importancia de las mismas.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los Administradores han llevado a cabo una evaluación de los hechos descritos y de su impacto sobre la Sociedad y sus operaciones.

Aunque a la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ninguna consecuencia significativa para la Sociedad, es posible que se produzcan acontecimientos significativos en el futuro, algunos de los cuales podrían afectar a la Sociedad, sin que a la fecha sea factible estimar su naturaleza y, en su caso, realizar una estimación fiable de sus efectos. En cualquier caso, como consecuencia de la incertidumbre existente sobre la duración de la mencionada crisis y sus efectos finales a nivel nacional e internacional, así como el efecto de las medidas que se adopten para responder a la misma, incluyendo el establecimiento de ayudas a determinados sectores, el impacto final en nuestros resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir en la actualidad y que podrían afectar a la valoración de los activos de la Sociedad, y en última instancia, a la propia actividad.

## 22.- Información sobre medio ambiente.

La actividad que realiza la Sociedad no provoca contingencias relacionadas con la protección del medioambiente. Por ello, la Sociedad no dispone de sistemas significativos que se hayan incorporado al inmovilizado material a fin de minimizar el impacto medioambiental y proteger y mejorar el medioambiente. Tampoco se han incurrido en gastos significativos con los fines descritos.

## 23.- Otra información.

- a) La Sociedad, por necesidades de su actividad, deposita avales ante ciertos organismos. Al cierre del ejercicio 2019, los avales concedidos a la Sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 4.339 euros, mismo importe que al cierre del ejercicio 2018.

- b) Los honorarios satisfechos por la auditoría de las presentes cuentas anuales ascienden a 11.484 euros (11.256 euros en el ejercicio 2018), así como 6.500 euros por otros servicios por la firma auditora en ambos ejercicios.
- c) Durante el ejercicio 2019 y durante el ejercicio 2018, los miembros del Consejo de Administración no han efectuado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos han comunicado a la Sociedad las situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, así como las actividades desarrolladas por cuenta propia o cuenta ajena que entrañan una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

**ANEXO 1**

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

<b>Inmueble</b>	<b>Fecha adquisición</b>
Nave industrial C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan) .....	22/03/1993
Parking C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan) .....	22/03/1993
Local comercial C/ Monforte de Lemos, 33 (Madrid) .....	20/04/1994
Local comercial "A" C/Claudio Coello, 44 (Madrid) .....	15/03/1994
Local comercial "C" C/Claudio Coello, 44 (Madrid) .....	15/03/1994
Local comercial Paseo de la Castellana, 218 (Madrid) .....	28/10/1994
Nave industrial Avda. Estudiantes, 67 (Valdepeñas) .....	28/04/1996
Nave industrial Los Llanos (Galapagar) .....	01/04/1998
Locales comerciales "A" y "B" C/ Príncipe de Vergara, 266 (Madrid)	01/10/1997
Local Centro Comercial Rio Norte (Alcobendas) .....	22/12/1997
Local comercial C/ Jesús de Monasterio, 10 (Santander) .....	29/06/1998
Locales comerciales C/ Luis Montoto 132-134 (Sevilla) .....	22/08/1998
Locales Centro Comercial Rio este (Alcorcón) .....	04/11/1999
Local Centro Comercial Rio Norte (Alcobendas) .....	27/12/1999
Local comercial C/ Serpes, 44 (Sevilla) .....	06/03/2000
Local comercial C/ Bravo Murillo, 194 (Madrid) .....	23/06/2000
Local Centro Comercial Augusta (Zaragoza) .....	10/12/2002
Local comercial Plaza Mayor, Cava San Miguel (Madrid) .....	11/04/2004
Local comercial Plaza Manuel Becerra, 14 (Madrid) .....	02/06/2004
Local comercial Avenida Gran Capitán 18 (Córdoba) .....	20/09/2004
Local comercial C/ Fuencarral, 25 (Madrid) .....	29/07/2004
Local Centro Comercial "Carrefour Los Patios" (Málaga) .....	27/11/2003
Local comercial Puerta del Sol (Madrid) .....	21/06/2010
Local comercial C/ Marqués de Urquijo, 1 (Madrid) .....	24/06/2010
Local comercial C/ Gran Vía, 61 (Madrid) .....	15/06/2011
Locales comerciales "Izq. A" e "Izq. B" C/ Fuencarral, 119 (Madrid)	18/12/2012
Oficinas "C" y "D" Paseo de la Castellana, 135, 10º (Madrid) .....	26/11/2015
Residencia La Florida (Alcázar de San Juan) .....	31/12/2004
69,43% local comercial C/ Atocha, 24 (Madrid) .....	28/07/2016
Local comercial C/ O'Donell, 4 (Sevilla) .....	28/09/2017
Inmueble Avenida Gran Capitan (Cordoba)	26/07/2018
Plaza garaje Paseo de la Castellana 75 (Madrid)	21/12/2018
Plaza garaje Paseo de la Castellana 74 (Madrid)	21/12/2018
Inmueble Los Patios en Galapagar (Madrid)	22/01/2019
Plaza garaje Paseo de la Castellana 70 (Madrid)	14/10/2019

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2019**

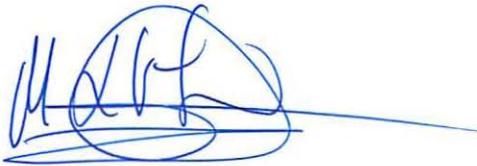
Las presentes cuentas anuales que se incluyen en las páginas 1 a 34 anteriores han sido formulados por el Consejo de Administración en Madrid, a 20 de abril de 2020.



Fdo.: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo.: D.ª María Elena García-Baquero Arias



Fdo.: D.ª María Luisa García-Baquero Arias

## **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019**

### **EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS DEL EJERCICIO**

El importe de la cifra de negocios del ejercicio 2019 ha sido de 7.324.260 euros, lo que ha supuesto un descenso respecto del año precedente en un 1,43%. El resultado final del ejercicio ha ascendido a 2.545.771 euros de beneficio, en este caso ha mostrado respecto al año 2018 un aumento del 17.47%.

El resultado de explotación ha mejorado en un 16,03% en relación al año anterior, lo que ha demostrado que la estabilidad de la situación de la empresa no sólo se mantiene, si no que refleja una mejoría. Habiéndose producido un ligero descenso en el importe de los ingresos de la actividad obtenidos por la entidad, la contención y control del gasto por servicios diversos ha supuesto la consecución de unos mejores resultados globales.

Por lo que se refiere a los resultados por enajenaciones y deterioros, las cifras conjuntas del 2019 han supuesto una mejoría respecto al ejercicio precedente. En el caso del ejercicio 2019, se ha dotado la depreciación respecto de uno de los inmuebles existentes en la sociedad, y se ha recogido el beneficio correspondiente en el resultado obtenido por la venta otro de sus locales.

El resultado financiero de la entidad ha aumentado en un 1,72%, manteniéndose en la misma tónica iniciada en el año precedente, de disminución de los gastos financieros.

Los principales movimientos realizados en el año 2019 corresponden a transmisiones de locales en cartera por un importe global de 2.070.000 euros, y nuevas adquisiciones de locales por importe de 3.712.000 euros. Además, se han realizado importantes mejoras en uno de los locales sito en Málaga

Los principales riesgos de negocio a los que se enfrenta la entidad vienen determinados por la situación económica general. Si bien hasta el momento no se apreciaban especiales síntomas de cambio de escenario a lo largo de todo el año 2019, la situación excepcional que se ha producido al inicio del ejercicio 2020, surgido en el momento de formulación de las cuentas, con la situación general creada por la pandemia del COVID-19, y que, a nivel mundial, supone la existencia de inestabilidad e incertidumbre que a fecha de hoy no se puede determinar claramente como va a incidir durante del próximo ejercicio, supone que haya que estar atentos a posibles cambios o giros de la situación que afecten a la actividad de la sociedad. Ver Información al respecto más detallada en el apartado 21 de la memoria.

### **SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD**

El patrimonio neto de la entidad suma 31.021.448 euros, conformado por el aumento que proviene de los beneficios generados por la sociedad, pero a su vez una disminución por las operaciones de cobertura recogidas en el mismo. La sociedad se encuentra debidamente capitalizada, al suponer los fondos propios de la entidad el 38% de la suma de sus activos.

### **EVOLUCION PREVISIBLE**

La sociedad considera que es aventurado indicar a fecha de hoy una situación claramente previsible para el próximo ejercicio respecto a la evolución de los ingresos por alquileres, de forma que los ajustes que se deban realizar en su caso por la incidencia de la situación transitoria y temporal que supone el COVID-19, y que vendrán determinados por las medidas que se vayan tomando desde la Administración y la evolución misma de la situación, será la que nos indique la verdadera evolución de la actividad de la entidad.

## **OBJETIVOS Y GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO**

Las actividades de la sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de mercado (incluyendo, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la sociedad se centra en el riesgo de crédito y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

### **Riesgo de crédito**

La sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

### **Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable**

El riesgo de tipo de interés para la sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente concedidos a empresas remuneradas a interés de mercado, principalmente referenciando al Euribor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Respecto a la relación deuda/ingresos la entidad presenta un apalancamiento del 1,477.

### **Riesgo de liquidez**

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago.

Todo lo expuesto anteriormente, tiene que tomarse con la precaución debida, por la ya comentada situación excepcional creada en estos momentos por la pandemia del Coronavirus, y que siendo en este momento difícil de concretar su verdadero alcance, pudiera causar modificaciones en lo estimado hasta el momento.

## **MEDIO AMBIENTE**

La sociedad no emplea activos dedicados a la protección y mejora del medio ambiente, ni se ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio. Igualmente, se estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental.

## **ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE**

Los hechos relevantes acaecidos después del cierre han sido detallados en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2019 en el apartado correspondiente (nota 21), y como es lógico, hacen referencia fundamentalmente a la situación acaecida por el COVID-19.

### **ACCIONES PROPIAS**

La sociedad no posee acciones propias ni ha efectuado transacciones durante el ejercicio con participaciones propias.

### **ACTIVIDADES DE INVESTIGACION Y DESARROLLO**

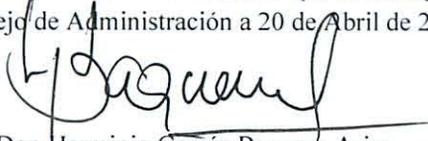
La sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

### **PLAZO DE PAGO A PROVEEDORES**

El periodo medio de pago a proveedores se ha situado en 9 días, por lo que no existen problemas derivados del incumplimiento de la normativa al respecto. No obstante, se mantiene un control estricto a través de los sistemas de información y gestión, de forma que se cumplan los plazos legales.

**FORMULACION DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2018**

El presente Informe de Gestión que se incluye en las páginas 1 a 3 anteriores ha sido formulado por el Consejo de Administración a 20 de Abril de 2020.



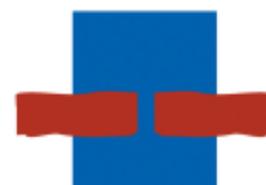
Fdo. Don Herminio García-Baquero Arias



Fdo. Doña María Elena García-Baquero Arias



Fdo. Doña María Luisa García-Baquero Arias



AM LOCALES

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA  
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

JUNIO DE 2017

## Contenido

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
2.	ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD.....	7
3.	SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO.....	10
4.	EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	11
5.	ACTIVIDADES DE CONTROL.....	16
6.	INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.....	18
7.	ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....	19
Anexo I	.....	21

**El presente informe se emite con el objetivo de describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la empresa con el fin de dar cumplimiento a la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “MAB”) en referencia a las obligaciones de información que establece el Mercado.**

## 1. INTRODUCCIÓN

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. (en adelante “AM LOCALES” o la “Sociedad”) con N.I.F. número A-79783981, se constituyó el 14 de noviembre de 1990 mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja número M-13045 e inscripción 1ª con domicilio social en la calle Paseo de la Castellana 163, Madrid.

Con fecha 22 de mayo de 2017, la Junta General acordó la transformación de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, incluyendo en su denominación la abreviatura “SOCIMI, S.A.” mediante escritura otorgada ante notario e inscrita -pendiente de inscripción- en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 29 de setiembre de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid, su solicitud de acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”).

Con fecha 22 de mayo de 2017, la Sociedad procedió a cambiar el objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias recogidas. La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad no ostenta participación alguna en sociedades filiales.

El objeto social de AM LOCALES tal y como se detalla en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al

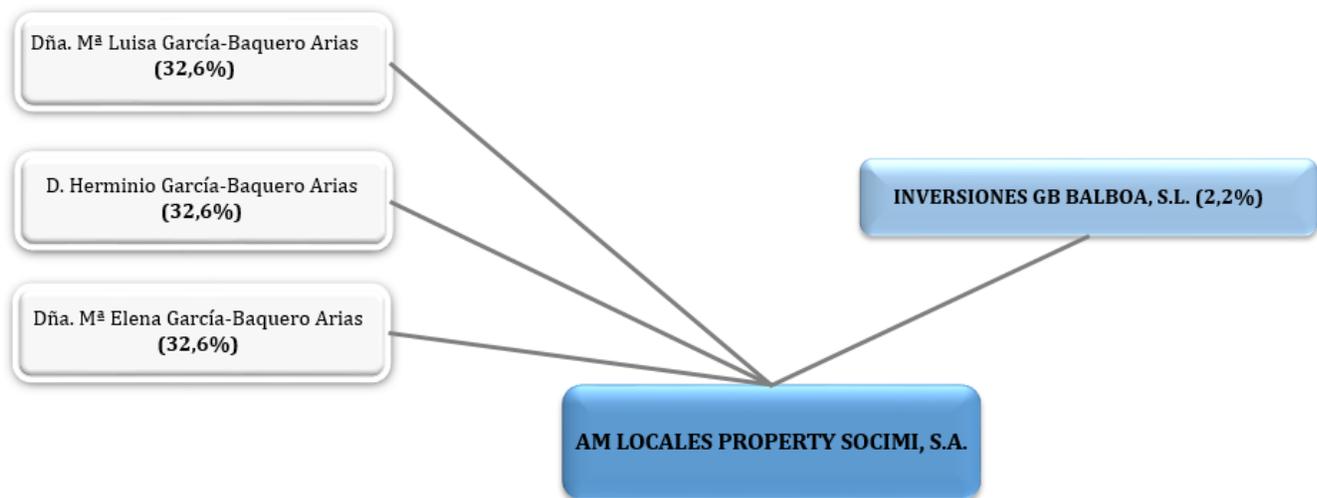
mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- (v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

La Sociedad es propietaria de una cartera de inmuebles, constituida por cuarenta y dos locales comerciales radicados en España, mayormente en Madrid.

### ESTRUCTURA DE GOBIERNO

A fecha de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, la estructura societaria de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A es la siguiente:



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

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

Presidente: D. Herminio García-Baquero Arias.

Vocal: D<sup>a</sup> María Elena García-Baquero Arias.

Secretario: D<sup>a</sup> María Luisa García-Baquero Arias.

Secretario no Consejero: Marimón Abogados S.L.P.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica (en concreto la adquisición de activos), es consensuada y aprobada por el Presidente en reunión con la Gestora, por lo que el número de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con un (1) trabajador, ya que la mayor parte de las actividades de gestión de activos e interna son subcontratadas con terceros proveedores de servicios.

La Sociedad mantiene externalizada la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero) por parte de Marimón Abogados S.L.P. de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

Cabe destacar que, con independencia del personal, la Sociedad tiene suscrito un contrato de

prestación de servicios de consultoría empresarial e inmobiliaria con la sociedad Inversiones GB BALBOA S.L. (en adelante la “Gestora”).

Los servicios de consultoría empresarial e inmobiliaria se detallan en el Anexo I.

Normalmente como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, la Gestora será invitada a estar presente en las reuniones del Consejo (al menos las celebradas con carácter semestral recurrente), salvo aquellas a las que por urgencia no haya podido ser convocada.

## **2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD**

La compañía cuenta con procedimientos y actividades de control en todos los procesos clave con el objeto de asegurar el adecuado registro, valoración y presentación de las transacciones, en especial, aquellas que puedan afectar de forma material a los estados financieros y posibles fraudes.

### **3.1 Establecimiento de estrategia u objetivos:**

El Consejo de Administración y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones.

La estrategia de la Sociedad y objetivo que persigue se centran en la adquisición de activos , fundamentalmente, locales comerciales para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas en zonas con una amplia demanda y con amplias expectativas de desarrollo.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto - medio plazo, el cual es definido por la Gestora y revisado por el Director General de la Sociedad.

### **3.2 Reglamento Interno de Conducta:**

La Sociedad acordó aprobar en reunión del Consejo de Administración de fecha 31/05/2017, un

Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y todo el personal de la Sociedad, haciéndolo extensivo a la Gestora, así como de los proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

En el Reglamento se describen los principios de gestión precisos para velar por el cumplimiento normativo en la Sociedad, y se define la estructura y funcionamiento del órgano de control para tal finalidad. Además, sistematiza los controles existentes, con el objetivo de prevenir y mitigar el riesgo de cumplimiento en la operativa llevada a cabo por la Sociedad.

La Sociedad ha nombrado como *Compliance Officer* a la Dirección de la Gestora. En tal sentido, será Jaime de Gabriel el responsable del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de todo el personal afectado por el mismo.

### **3.3 Canal de Denuncias:**

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual el personal puede transmitir, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

La Sociedad adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, la Sociedad mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se deberán de presentar ante un correo específicamente creado al efecto [denuncias@amlocalesproperty.com](mailto:denuncias@amlocalesproperty.com). Será la Dirección de la Gestora de la Sociedad, quien asume las funciones de Compliance Officer, quienes velarán por el adecuado seguimiento de la

resolución de las mismas, nombrando a la persona que, en cada caso consideren más oportuna, para su adecuada resolución.

### **3.4 Capacidades, formación del personal y evaluación del personal**

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas tanto desde la Gestora como de la Sociedad):

- Formación universitaria y/ o postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción)
- Experiencia en Dirección Financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas
- Experiencia en materia contable, del régimen SOCIMI y control interno

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad puede recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el departamento de la Sociedad o la Gestora que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. Si bien en muchos casos y dada la experiencia en el sector del personal de la Gestora la búsqueda y contratación de los perfiles puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación, en la Sociedad es informada a los miembros del Consejo de Administración los cuales podrán asesorar y opinar en relación a su contratación, si bien es la Gestora la que en última instancia decidirá sobre las necesidades de incorporación de nuevos recursos y de los perfiles que mejor se adapten a las necesidades identificadas.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una

evaluación del desempeño del personal, con el fin de recibir un *feedback* sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario.

### 3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Tanto la Sociedad como la Gestora conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad y la Gestora se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora, de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados;
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

#### 4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

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

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la

Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica la Gestora lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, explicamos cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

a) **Reconocimiento de ingresos**

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la

Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

En este sentido cabe destacar que la Gestora es la que identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas que puedan suponer un tratamiento específico, que en el caso de existir serían comunicados indicando la manera de ser contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento.

b) **Registro y valoración de los activos**

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrada la Gestora de cara identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad podrá encargar la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio, cuando lo considere pertinente. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Sociedad y la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

c) **Pagos y tratamiento de gastos**

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es la Gestora define las política de capitalización y gastos, el cual le es transmitido de cara a asegurar su correcto registro contable, el cual como se

ha explicado anteriormente es monitorizado de manera trimestral con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros que deben reportarse al MAB y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación al control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.  
Igualmente, se tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos: solidaria y/o mancomunada (los cuales están expuestos en poderes específicos en escritura pública) que dependiendo de los importes establece la necesidad de que los mismos sean aprobados de la siguiente manera:

Herminio García-Baquero Arias



Sin límite alguno

María Luisa García-Baquero Arias



Solidariamente para operaciones de hasta 500.000 euros.

María Elena García-Baquero Arias

Mancomunadamente para operaciones superiores a 500.001 euros.

d) **Impagos y gestión de la morosidad**

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el

de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización el cual puede ser resumido en las siguientes dos fases:

- Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta la Gestora realiza un proceso de *Scoring* consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación financiera del mismo. En caso de no ser satisfactorio el análisis de la información financiera facilitada, se solicitarán garantías adicionales destinadas a asegurar el riesgo de impago.
- Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido la Gestora tiene establecido un sistema de comunicaciones, de tal manera que si el retraso en el cobro de una mensualidad se hace una gestión de telefónica de cara a apercibirle de la falta de pago y entender la razones para el retraso, en el caso de dos meses, se procede al envío de un correo electrónico reclamándole el pago de manera amistosa y en el caso de que el impago llegue a cuatro meses se procede a enviar burofax apercibiéndole del inicio de las acciones judiciales pertinentes para el inicio del proceso de desahucio.

A tal efecto, la Sociedad tiene contratado un despacho de abogados especializado en este tipo de gestiones, que son los encargados de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en menor plazo posible a la ejecución de las garantías o en última instancia el desalojo del inmueble.

Adicionalmente con una periodicidad, al menos, trimestral se hace un seguimiento por parte de la Gestora del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

e) **Fraude**

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad se proceden a formular y a revisar internamente estados financieros intermedios todos los semestres.

## 5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo por la Gestora que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, la Gestora es la encargada de ejecutar las actividades de control.

Actividades de control llevadas a cabo:

### **5.1 Comité de Inversión y Gestión**

La Gestora cuenta con un Comité de Inversión y Gestión formado por:

1. Herminio García Baquero
2. Jaime de Gabriel

Cuando lo consideren pertinente, los miembros se reunirán para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar, entre otros, que operaciones son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad. Una vez que una oportunidad de inversión concreta se ha identificado por la Gestora se realiza un análisis en detalle, de cara a presentar al Director General la posible inversión y, una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por el Director General.

Por otro lado, la base sobre la que se analiza la información de gestión es un documento preparado por el Presidente de Consejo con la colaboración de determinados miembros de la Gestora con una periodicidad mínima trimestral.

Dicho documento deberá contener la siguiente información:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento),
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre

- los inmuebles (en caso de haberlas),
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral),
  - Detalle de Cartera de activos (nº de inmuebles, m<sup>2</sup>, valor de tasación, etc),
  - Detalles societarios del avance de la Sociedad.

### **5.2 Planificación y Presupuestos / Budgets**

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por la Gestora y supervisado y aprobado por el Director General.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, la Gestora conjuntamente con la Sociedad realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

### **5.3 Registro de Ingresos y cuentas a cobrar**

La Gestora es la encargada de realizar la gestión de los alquileres de todos los inmuebles.

Principalmente se encarga de gestionar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los edificios, dirigir las negociaciones pertinentes y revisiones de rentas, entre otros.

### **5.4 Registro y valoración de los activos**

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y la Gestora.

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados o en base al método de comparables en el caso de inmuebles no arrendados.

En este sentido, la Gestora bajo la supervisión de la Sociedad procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración recibidos y

validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NOFCAC y PGC (tanto semestrales como anuales).

### **5.5 Proceso de cierre y reporting**

La Sociedad tiene subcontratadas las gestiones laborales, fiscales y jurídicas con proveedores externos de reconocido prestigio, tal como Asesoría Ortiz, Carlos Rubio y Asociados y Marimón Abogados, respectivamente.

La contabilidad se gestiona internamente mediante un sistema operativo contable (CONTAPLUS), programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de la Gestora (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico-contable) y por los auditores externos de la Sociedad, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos. Los mismos serán supervisados por la Sociedad (por el Director General o su representante).

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios preparados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC) con una periodicidad semestral.

## **6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres trimestrales, elabora estados financieros intermedios preparados bajo NOFCAC, los cuales son formulados por el Consejo de Administración además de someter (tal como es requerido por la legislación mercantil en vigor) sus cuentas anuales a auditoría anual.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a

disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, la Gestora procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados y las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

## **7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

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

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, la Gestora realiza un reporte mensual y trimestral, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Director General de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales indicadores de la Sociedad de manera mensual y trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. De cara a facilitar esta labor, la totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es preparada en español.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y

homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

## Anexo I

**En virtud del contrato del contrato de gestión entre AM LOCALES PROPERTY S.A. e INVERSIONES GB BALBOA S.L., ésta última presta los siguientes servicios:**

1. Colaboración con el personal de la Sociedad así como con el Consejo de Administración de la Sociedad para el estudio y fijación de los objetivos de la Sociedad y verificación del cumplimiento de la planificación realizada.
2. Colaboración con el personal de la Sociedad así como con el Consejo de Administración de la Sociedad en la fijación de estrategias a seguir para lograr los objetivos fijados.
3. Reportar al personal de la Sociedad así como al Consejo de Administración de la Sociedad sobre el cumplimiento de objetivos y del presupuesto anual
4. Establecimiento de las vías de comunicación entre IGB y los consejeros de AM Locales, incluyendo la convocatoria del Consejo de Administración y de la junta general de la Sociedad.
5. Adopción de normas para el eficiente desarrollo de las actividades de la Sociedad en cumplimiento de las políticas adoptadas por el Consejo de Administración y/o la Junta General.
6. Realización, en colaboración con el personal de la Sociedad, de la administración societaria, financiera, contable y fiscal, incluyendo, entre otras, las siguientes tareas: gestión y liquidación de gastos e impuestos, dirección financiera, gestión de la tesorería, (gestión de cobros y pagos), endeudamiento (gestión de relaciones con acreedores), llevanza de la contabilidad;
7. Llevanza, en colaboración con el personal de la Sociedad, de los libros contables y documentación oficial exigida por la ley y las autoridades competentes;
8. Coordinación de las relaciones e información a proporcionar a los auditores de la Sociedad;
9. Puesta a disposición de la Sociedad de todo el personal de IGB necesario para la correcta

prestación de todos los servicios objeto del Contrato;

10. Funciones de dirección de recursos humanos, incluyendo, entre otras: coordinación del personal de AM Locales, establecimiento de categorías, profesionales, verificación del cumplimiento de la normativa de seguridad social, etc.
11. Relaciones con el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y relaciones con inversores;
12. Cumplimiento de la normativa de protección de datos en el desarrollo de la actividad de la Sociedad;
13. Coordinar el asesoramiento jurídico y fiscal de la Sociedad;
14. Identificación, análisis, selección, adquisición, arrendamiento y venta de las unidades que componen cartera inmobiliaria de la Sociedad previa aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad y de forma conjunta con el personal de AMLocales;
15. Proponer y ejecutar las operaciones de inversión y des-inversión de acuerdo con la estrategia y operaciones aprobadas por el Consejo de Administración y empleados de la Sociedad;
16. Gestionar y administrar el patrimonio inmobiliario (firmar los contratos de arrendamiento, facturar y cobrar rentas, liquidar los gastos recurrentes, velar por la conservación y mejora de los inmuebles con arreglo al presupuesto aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, terminar los contratos y resolverlos en caso de incumplimiento, promover y seguir los procedimientos de desahucio y reclamación de rentas impagadas);
17. Realizar otras labores relacionadas con la gestión de la Sociedad, entre otros: (i) gestionar los bienes inmuebles adquiridos por la Sociedad y actuar como gestor de la promoción de los mismos en caso de promoción o rehabilitación; (ii) seleccionar en nombre de la Sociedad a los proveedores de servicios que ésta pudiera necesitar; (iii) obtener asesoramiento de asesores de seguros de reconocido prestigio en el sector, para determinar el seguro más apropiado para los bienes de la Sociedad.
18. Realizar la comercialización de los inmuebles directamente o a través de agentes especializados;

19. Informar sobre la situación y evolución prevista del sector inmobiliario en España;
20. Proponer el nivel de endeudamiento de cada operación, negociar la financiación y concertarla conforme a las directrices del Consejo de Administración de la Sociedad, y conjuntamente con el personal de la Sociedad;