ARRIENDA
Rental Properties SOCIMI, S.A.

Madrid, 27 de mayo de 2020

ARRIENDA Rental Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "**Sociedad**" o "**Arrienda**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**"), por medio de la presente publica la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2019.

- Cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e informe de gestión.

- Grado de cumplimiento de las previsiones del ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2019.

- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

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 publicación como anexo del Documento Informativo de Incorporación al MAB en diciembre de 2018.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.arrienda.es).

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración que precisen.

ARRIENDA Rental Properties SOCIMI, S.A.
D. José García Sánchez
Presidente

Arrienda Rental Properties Socimi, S.A. - Reg. Merc. de Madrid, Tomo 36347, Folio 98, Hoja M 653043, Inscripción 4ª – C.I.F: A87911616

Jerez de los Caballeros, 2 – 28042 MADRID
Tel: 91 301 05 65 – Fax: 91 746 70 06
www.arrienda.es

# ARRIENDA

Rental Properties SOCIMI, S.A.

INFORMACIÓN FINANCIERA AÑO 2019

1. Informe de Auditoría

**ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**Informe de auditoría,**
**Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019**
**e Informe de Gestión del ejercicio 2019**

AUREN AUDITORES SP, S.L.P. Inscrita en el R.M. de Madrid, Tomo 33.829, Sección 8 Folio 89 Hoja M-608799, inscripción 1 C.I.F. B/87352357 Avda. General Perón 38 - 28020 Madrid.

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

**A los accionistas de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

## Opinión

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

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

## Fundamento de la opinión

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

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

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

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### *Inversiones inmobiliarias*

**Descripción** La Sociedad es propietaria de diversos inmuebles mantenidos para explotarlos en régimen de alquiler. Consideramos que la valoración de los mismos y su correcto registro en función de su destino dentro del ciclo de explotación de la empresa es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, debido a la importancia de estos activos en el balance así como de la adecuada clasificación y valoración de los resultados de las operaciones realizadas con los mismos.

**Nuestra respuesta** En respuesta al citado aspecto, hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Hemos verificado los activos con objeto de verificar su correcto registro contable en cuanto a su valoración y clasificación en función del destino previsto.
- En relación con las amortizaciones, comprobamos que la vida útil considerada para cada inmueble se adecúa a su naturaleza y realizamos pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto registrado por amortización anual y sobre el acumulado.
- Respecto a las potenciales pérdidas por deterioro, hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por expertos independientes. Al respecto, hemos comprobado la competencia profesional, capacidad e independencia de dichos expertos y hemos verificado que las valoraciones se han realizado siguiendo una metodología adecuada.
- Adicionalmente hemos evaluado si resulta adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta

### *Régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario*

**Descripción** La Sociedad ha optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable y que impactan directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la Sociedad. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales de la Sociedad por lo que consideramos que se trata uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

**Nuestra respuesta**

En respuesta al citado aspecto, hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Hemos realizado una revisión de los requisitos establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI, y hemos evaluado el grado de cumplimiento de los mismos por parte de la Sociedad y la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener este régimen fiscal.

- Hemos revisado que los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad son los requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable y hemos evaluado si resulta adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta.

## 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 la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A., 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.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.
Inscrita en el ROAC Nº S2347

**Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/12324 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España**

Juan José Jaramillo
Inscrito en el ROAC Nº 15631

25 de mayo de 2020

# ARRIENDA

Rental Properties SOCIMI, S.A.

INFORMACIÓN FINANCIERA AÑO 2019

2. Cuentas Anuales e Informe de Gestión

## ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

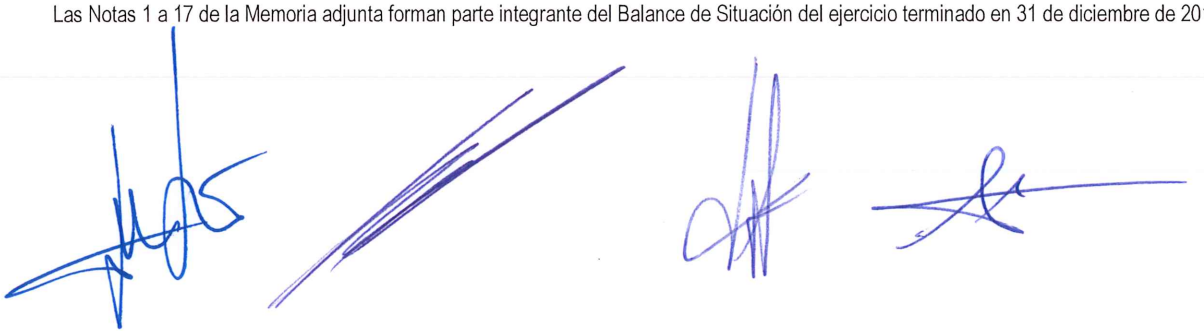
## BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

## 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Uds: Euros

| ACTIVO | Notas de la Memoria | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | | 24.277.694,98 | 23.614.484,67 |
| **II. Inmovilizado material** | 5 | **0,00** | **26.137,19** |
| 2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material. | | 0,00 | 26.137,19 |
| **III. Inversiones inmobiliarias** | 6 | **24.024.970,57** | **23.343.004,21** |
| 1. Terrenos. | | 13.644.506,59 | 13.644.506,59 |
| 2. Construcciones. | | 9.322.755,20 | 9.698.497,62 |
| 3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos | | 1.057.708,78 | 0,00 |
| **V. Inversiones financieras a largo plazo.** | 8 | **252.724,41** | **245.343,27** |
| 5. Otros activos financieros | | 252.724,41 | 245.343,27 |
| B) ACTIVO CORRIENTE | | 7.006.229,72 | 5.763.797,16 |
| **III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** | | **937.876,47** | **746.847,83** |
| 1. Clientes por por operaciones comerciales. | 8 | 908.283,55 | 729.987,00 |
| 5. Activos por impuesto corriente. | 10 | 29.592,92 | 16.860,83 |
| **IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.** | 8,14 | **5.111.093,60** | **3.485.288,99** |
| 2. Créditos a empresas | | 5.111.093,60 | 3.485.288,99 |
| **VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.** | 8 | **957.259,65** | **1.531.660,34** |
| 1. Tesorería. | | 957.259,65 | 1.531.660,34 |
| TOTAL ACTIVO (A+B) | | 31.283.924,70 | 29.378.281,83 |

Las Notas 1 a 17 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019.



ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

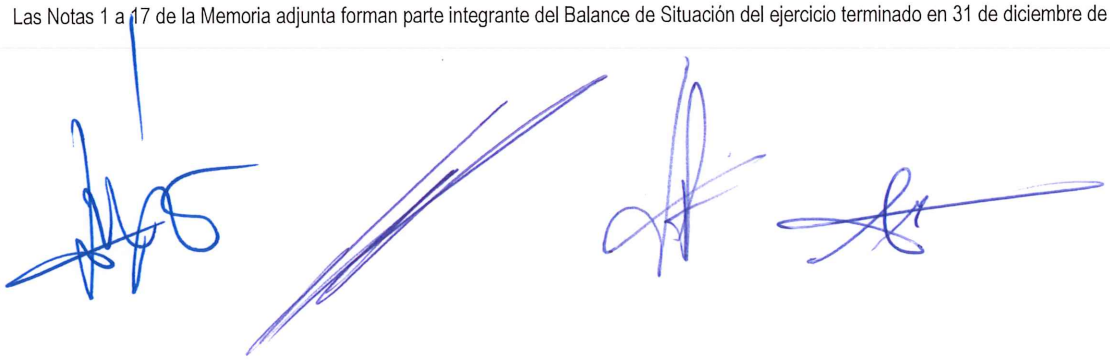
BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2019

Uds: Euros

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|
| A) PATRIMONIO NETO | | 23.609.263,69 | 23.138.219,86 |
| A-I) Fondos Propios. | 9 | 23.609.263,69 | 23.138.219,86 |
| I. Capital. | | 20.605.753,00 | 20.605.753,00 |
| 1. Capital escriturado. | | 20.605.753,00 | 20.605.753,00 |
| II. Prima de emisión. | | 1.208.396,42 | 1.208.396,42 |
| III. Reservas. | 9 | 419.607,71 | 233.668,10 |
| 1. Legal y estatutarias. | | 239.252,08 | 116.674,66 |
| 2. Otras reservas. | | 180.355,63 | 116.993,44 |
| IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias). | 9 | (132.811,10) | (135.371,84) |
| VII. Resultado del ejercicio. | | 1.508.317,66 | 1.225.774,18 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | | 6.263.538,60 | 4.996.278,74 |
| II. Deudas a largo plazo. | 8 | 6.263.538,60 | 4.996.278,74 |
| 1. Deudas con entidades de crédito. | | 5.881.231,62 | 4.604.243,90 |
| 5. Otros pasivos financieros | | 382.306,98 | 392.034,84 |
| C) PASIVO CORRIENTE | | 1.411.122,41 | 1.243.783,23 |
| III. Deudas a corto plazo. | 8 | 523.922,15 | 956.718,89 |
| 2. Deudas con entidades de crédito. | | 523.922,15 | 956.718,89 |
| V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar. | | 887.200,26 | 287.064,34 |
| 1. Proveedores. | 8 | 810,50 | 49.077,90 |
| 2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas. | 8,14 | 535.134,72 | 0,00 |
| 3. Acreedores varios. | 8 | 12.895,00 | 45.228,29 |
| 6. Otras deudas con las Administraciones Públicas. | 10 | 338.360,04 | 192.758,15 |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C) | | 31.283.924,70 | 29.378.281,83 |

Las Notas 1 a 17 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019.



ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

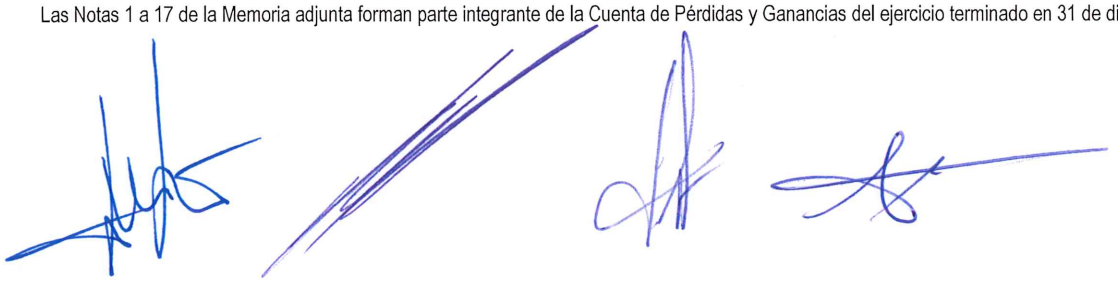
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2019

Uds: Euros

| | Notas de la Memoria | (Debe) / Haber | |
|---|---|---|---|
| | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| A) OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| **1. Importe neto de la cifra de negocios.** | 11.a) | **2.544.241,33** | **2.370.136,54** |
| a) Ingresos por arrendamientos. | | 2.544.241,33 | 2.370.136,54 |
| **5. Otros ingresos de explotación.** | | **76.708,76** | **90.037,02** |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente. | | 76.708,76 | 90.037,02 |
| **6. Gastos de personal,** | 11.b) | **(90.351,24)** | **(103.305,36)** |
| a) Sueldos, salarios y asimilados. | | (72.632,42) | (85.987,01) |
| b) Cargas sociales. | | (17.718,82) | (17.318,35) |
| **7. Otros gastos de explotación.** | 11.c) | **(647.763,30)** | **(589.996,97)** |
| a) Servicios exteriores. | | (279.600,82) | (295.225,81) |
| b) Tributos. | | (350.020,45) | (294.771,16) |
| c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales. | | (18.142,03) | 0,00 |
| **8. Amortización del inmovilizado.** | 5,6 | **(401.879,61)** | **(422.851,63)** |
| **11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado.** | | **14.615,30** | **3.228,62** |
| b) Resultados por enajenaciones y otras. | | 14.615,30 | 3.228,62 |
| **A.1) Resultado de explotación** (1+2+3-4+5-6-7-8+9+10-11+12) | | **1.495.571,24** | **1.347.248,22** |
| **13. Ingresos financieros.** | | **116.579,47** | **40.725,72** |
| b) De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado. | | 116.579,47 | 40.725,72 |
| $b_1$) De empresas del grupo y asociadas. | 14 | 115.808,16 | 39.944,06 |
| $b_2$) De terceros. | | 771,31 | 781,66 |
| **14. Gastos financieros.** | | **(103.833,05)** | **(162.199,76)** |
| b) Por deudas con terceros. | | (103.833,05) | (162.199,76) |
| **A.2) Resultado financiero** (13-14+15+16+17). | | **12.746,42** | **(121.474,04)** |
| **A.3) Resultado antes de impuestos** (A.1+A.2). | | **1.508.317,66** | **1.225.774,18** |
| **18. Impuesto sobre beneficios.** | 10 | 0,00 | 0,00 |
| **A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas (A.3-18).** | | **1.508.317,66** | **1.225.774,18** |
| B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS | | | |
| **A.5) Resultado del ejercicio (A.4+19)** | | **1.508.317,66** | **1.225.774,18** |

Las Notas 1 a 17 de la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019.



ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2019

| | Notas de la Memoria | (Debe) / Haber | |
|---|---|---|---|
| | | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias. | | 1.508.317,66 | 1.225.774,18 |
| B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto. | | | |
| Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V). | | 0,00 | 0,00 |
| C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.<br>IX. Efecto impositivo. | | 0,00 | 0,00 |
| Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX). | | 0,00 | 0,00 |
| Total de ingresos y gastos reconocidos (A+B) | | 1.508.317,66 | 1.225.774,18 |

Las Notas 1 a 17 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos reconocidos del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019.

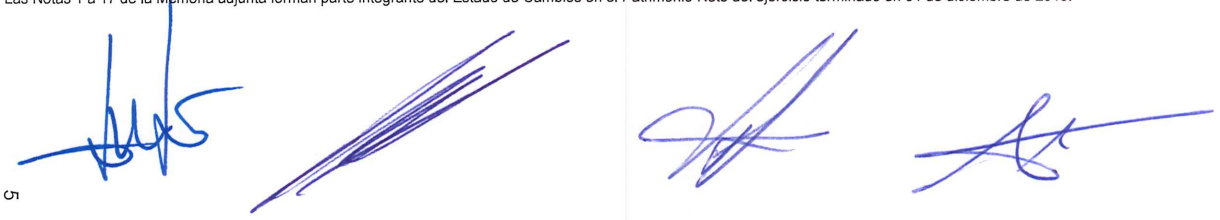
ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

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

| | Capital | | Prima de emisión | Resultados Ejer Anteriores | Reservas | (Acciones y participaciones en patrimonio propias) | Remanente | Otras aportaciones de socios | Rdo del ejercicio | (Dividendo a cuenta) | Otros instrumentos de patrimonio | Ajustes por cambios de valor | Subvenciones, donaciones y legados recibidos | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Escriturado | No exigido | | | | | | | | | | | | |
| **C. Saldo final del año 2017** | **19.821.080,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **1.166.746,58** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **20.987.826,58** |
| I. Ajustes por cambios de criterio 2017 y anteriores. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| II. Ajustes por errores 2017 y anteriores. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| **B. Saldo ajustado, inicio del año 2018** | **19.821.080,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **1.166.746,58** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **20.987.826,58** |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos. | | | | | 318,78 | | | | 1.225.774,18 | | | 0,00 | | 1.226.092,96 |
| II. Operaciones con socios o propietarios. | 784.673,00 | | 1.208.396,42 | | | (135.371,84) | | | (933.397,26) | | | | | 924.300,32 |
| 1. Aumentos de capital. | 784.673,00 | | 1.208.396,42 | | | | | | | | | | | 1.993.069,42 |
| 2. (-) Reducciones de capital. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas). | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 4. (-) Distribución de dividendos. | | | | | | | | | (933.397,26) | | | | | (933.397,26) |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas). | | | | | | (135.371,84) | | | | | | | | (135.371,84) |
| 6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 7. Otras operaciones con socios y propietarios | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| III. Otras variaciones de patrimonio neto. | | | | | 233.349,32 | | | | (233.349,32) | | | | | 0,00 |
| **C. Saldo final del año 2018** | **20.605.753,00** | **0,00** | **1.208.396,42** | **0,00** | **233.668,10** | **(135.371,84)** | **0,00** | **0,00** | **1.225.774,18** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **23.138.219,86** |
| I. Ajustes por cambios de criterio 2018. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| II. Ajustes por errores 2018. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| **D. Saldo ajustado, inicio del año 2019** | **20.605.753,00** | **0,00** | **1.208.396,42** | **0,00** | **233.668,10** | **(135.371,84)** | **0,00** | **0,00** | **1.225.774,18** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **23.138.219,86** |
| I. Total ingresos y gastos reconocidos. | | | | | | | | | 1.508.317,66 | | | 0,00 | | 1.508.317,66 |
| II. Operaciones con socios o propietarios. | | | | | 2.073,48 | 2.560,74 | | | (1.041.908,05) | | | | | (1.037.273,83) |
| 1. Aumentos de capital. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 2. (-) Reducciones de capital. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas). | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 4. (-) Distribución de dividendos. | | | | | | | | | (1.041.908,05) | | | | | (1.041.908,05) |
| 5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas). | | | | | 2.073,48 | 2.560,74 | | | | | | | | 4.634,22 |
| 6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios. | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| 7. Otras operaciones con socios y propietarios | | | | | | | | | | | | | | 0,00 |
| III. Otras variaciones de patrimonio neto. | | | | | 183.866,13 | | | | (183.866,13) | | | | | 0,00 |
| **E. Saldo final del año 2018** | **20.605.753,00** | **0,00** | **1.208.396,42** | **0,00** | **419.607,71** | **(132.811,10)** | **0,00** | **0,00** | **1.508.317,66** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **23.609.263,69** |

Las Notas 1 a 17 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019.



ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2019

Uds: Euros

| | Notas de la Memoria | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|---|---|---|
| **A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación** | | | |
| **1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.** | | **1.508.317,66** | **1.225.774,18** |
| **2. Ajustes al resultado.** | | **391.206,67** | **544.325,67** |
| a) Amortización del inmovilizado (+) | | 401.879,61 | 422.851,63 |
| g) Ingresos financieros (-) | | -116.579,47 | -40.725,72 |
| h) Gastos financieros (+) | | 103.833,05 | 162.199,76 |
| k) Otros ingresos y gastos (-/+) | | 2.073,48 | 0,00 |
| **3. Cambios en el capital corriente** | | **421.839,37** | **660.656,32** |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | | -178.296,55 | 637.469,09 |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | | 600.135,92 | 23.187,23 |
| **4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.** | | **-98.498,78** | **-139.781,24** |
| a) Pagos de intereses (-) | | -86.538,00 | -160.101,52 |
| c) Cobros de intereses (+) | | 771,31 | 28.023,26 |
| d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) | | -12.732,09 | -7.702,98 |
| **5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación** (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4) | | **2.222.864,92** | **2.290.974,93** |
| **B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión** | | | |
| **6. Pagos por inversiones (-)** | | **-2.575.086,37** | **-864.786,78** |
| a) Empresas del grupo y asociadas. | | -1.509.996,45 | -758.151,91 |
| d) Inversiones inmobiliarias. | | -1.057.708,78 | 0,00 |
| e) Otros activos financieros. | | -7.381,14 | -106.634,87 |
| **7. Cobros por desinversiones (+)** | | **0,00** | **0,00** |
| **8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión** (7-6) | | **-2.575.086,37** | **-864.786,78** |
| **C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.** | | | |
| **9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.** | | **2.560,74** | **1.858.016,36** |
| a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+) | | 0,00 | 1.993.069,42 |
| c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-) | | -31.409,90 | -139.052,30 |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+) | | 33.970,64 | 3.999,24 |
| **10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.** | | **817.168,07** | **-852.543,16** |
| a) Emisión. | | 4.000.000,00 | 102.514,86 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+). | | 4.000.000,00 | 0,00 |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+). | | 0,00 | 0,00 |
| 4. Otras deudas (+). | | 0,00 | 102.514,86 |
| b) Devolución y amortización de | | -3.182.831,93 | -955.058,02 |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-). | | -3.173.104,07 | -954.901,12 |
| 4. Otras deudas (-). | | -9.727,86 | -156,90 |
| **11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.** | | **-1.041.908,05** | **-933.397,26** |
| a) Dividendos (-) | | -1.041.908,05 | -933.397,26 |
| **12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación** (+/-9+/-10-11) | | **-222.179,24** | **72.075,94** |
| **D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.** | | | |
| **E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)** | | **-574.400,69** | **1.498.264,09** |
| **Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.** | | **1.531.660,34** | **33.396,25** |
| **Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.** | | **957.259,65** | **1.531.660,34** |

Las Notas 1 a 17 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2019.

# ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2019

## 1. Actividad de la Sociedad

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A., (en adelante la Sociedad), se constituyó con carácter de indefinida el 14 de septiembre de 2017 mediante escisión de CLEMENT, S.A., comenzando su ejercicio contable y fiscal el 01 de enero de 2017. Tiene su domicilio social en la calle Jerez de los Caballeros, número 2 de Madrid, la fecha de cierre de sus ejercicios sociales es el día 31 de diciembre, se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36347, Folio 98, Hoja M 653043, y su N.I.F. es A87911616.

La empresa se constituyó con la forma jurídica Sociedad Limitada para posteriormente transformarse en Sociedad Anónima mediante inscripción en el Registro Mercantil el 31 de mayo de 2018. A continuación procedió a realizar cambio de denominación social a ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A., mediante escritura pública de fecha 08 de agosto de 2018.

La Sociedad se encuentra acogida al Régimen Especial de SOCIMI con efectos desde el 01 de enero de 2017 y cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 31 de diciembre de 2018.

Constituyen objeto social de la compañía:

i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

ii. La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

iii. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

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.

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

### *a) Imagen Fiel-*

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto el Plan General de Contabilidad y las normas contenidas en el Real Decreto 1514/2007, 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, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como de los flujos contenidos en el Estado de Flujos de Efectivo.

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

Las cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

**Régimen SOCIMI**

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

a.1) Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los 3 años siguientes a la adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de ostras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez trascurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

a.3) Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

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 período impositivo. Las acciones deberán tener carácter nominativo.

Con fecha 31 de diciembre de 2018 las acciones de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. fueron admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), dando así cumplimiento a esta obligación.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100 por 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 esta Ley.

- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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 por ciento del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de 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, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de algunas de las condiciones anteriores, supondrá que la sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. 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 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación al 5 por ciento estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10 por ciento, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19 por ciento, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

***b) Principios contables-***

Las cuentas anuales adjuntas, se han preparado mediante la aplicación de los principios contables obligatorios, establecidos en el Código de Comercio y Plan General de Contabilidad, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 4 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Asimismo, las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 602/2016, de 02 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad, el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad de las entidades sin fines lucrativos.

No existe ningún principio contable que, siendo significativo su defecto, se haya dejado de aplicar.

***c) Aspectos Críticos de la Valoración y estimación de la Incertidumbre-***

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

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 6 y 7).

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.

A la hora de formular las cuentas anuales del ejercicio 2019 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curos normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

***d) Elementos recogidos en varias partidas-***

En la elaboración de las cuentas anuales aparecen las deudas con entidades de crédito separadas en dos partidas, una correspondiente a los vencimientos a largo plazo y otra correspondiente a los vencimientos a corto plazo, según el siguiente cuadro:

| **Préstamos con Entidades de Crédito** | **2019** | **2018** |
|---|---|---|
| Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo | 5.881.232 | 4.604.244 |
| Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo | 508.725 | 954.621 |

***e) Comparación de la Información-***

De acuerdo con la legislación mercantil, se deben presentar, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias además de la columna referente al ejercicio 2019, la columna referente al ejercicio anterior.

***f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes-***

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.

***g) Cambios en criterios contables-***

Durante el ejercicio al que corresponden las presentes cuentas anuales no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

*h) Corrección de Errores-*

Durante el ejercicio al que hacen referencia las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente del propio ejercicio.

## 3. Distribución del Resultado

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2019 que el Consejo de Administración de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

| **Base de Reparto** | **2019** | **2018** |
|---|---|---|
| Saldo de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias | 1.508.317,66 | 1.225.774,18 |
| **Total** | **1.508.317,66** | **1.225.774,18** |
| Aplicación | | |
| A Reserva Legal | 150.831,77 | 122.577,42 |
| A Reservas Indisponibles | 0 | 18.697,18 |
| A Reservas Voluntarias | 150.831,77 | 42.591,53 |
| A Dividendos | 1.206.654,12 | 1.041.908,05 |
| **Total** | **1.508.317,66** | **1.225.774,18** |

## 4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

*a) Inmovilizado material-*

Los bienes comprendidos en el inmovilizado tangible se encuentran valorados a su precio de adquisición o coste de producción incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterior experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el periodo de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiera un periodo de tiempo superior a un año hasta que se encuentren en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Los costes de ampliación modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se

contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado tangible siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

| Elemento | Años de vida útil estimada |
|---|---|
| Otras Instalaciones | 10 |

***b) Inversiones inmobiliarias-***

Las inversiones inmobiliarias corresponden a inmuebles, que se poseen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo su coste de adquisición menos, en su caso, su valor residual entre los años de vida útil estimados según el siguiente cuadro:

| Elemento | Años de vida útil estimada |
|---|---|
| Construcciones Residenciales (Viviendas y Garajes) | 50 |
| Construcciones Terciarias (Hoteles y Locales) | 34 |

Los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución, que provenían de la sociedad mercantil, están valorados a su coste de adquisición y/o construcción, incorporan su amortización acumulada histórica, y se siguen amortizando en los años de vida útil restantes, considerando una vida útil de 50 o 34 años según el cuadro anterior.

***c) Instrumentos financieros a corto y largo plazo-***

En el balance de situación, los Activos y Pasivos financieros se clasifican en función de su categoría así como en función de los vencimientos. A la fecha de cierre del ejercicio 2019, la Sociedad ha clasificado sus Activos en función de la Categoría, separando las inversiones en empresas del grupo y Asociadas y otro tipo de Activos, y distinguiendo entre Instrumentos de Patrimonio, Créditos o Préstamos y Otro tipo de Activos y Pasivos. De la misma forma, con carácter del vencimiento, la sociedad registra separadamente aquellos activos o pasivos que tiene vencimiento en el corto y largo plazo, tomando como corto plazo aquellos que tienen vencimiento inferior a 12 meses.

Dentro del capítulo Inversiones Financieras a corto plazo, se incluyen, fundamentalmente, los créditos concedidos a corto plazo. Los intereses devengados por este concepto se valoran por el método del tipo de interés efectivo.

Los activos y pasivos financieros, clasificados como otro tipo de Activos y Pasivos se valoran a Coste Amortizado. Dentro de este epígrafe, la sociedad registra los Deudores Comerciales y otras cuentas a pagar, y los Proveedores y otras cuentas a pagar.

***d) Existencias-***

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición incrementado por los costes de urbanización si los hubiere, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) incrementado, en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales.

*e)* ***Impuesto sobre Sociedades-***

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidas las retenciones y pagos a cuenta.

La Sociedad comunicó el día 28 de septiembre de 2017 a la Agencia Tributaria su opción de aplicación del régimen fiscal especial del Impuesto sobre Sociedades definido en el artículo 8 de la Ley 11/2009.

*f)* ***Ingresos y gastos-***

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Son los provenientes del arrendamiento o subarrendamiento y en general por otorgar a título oneroso el uso o goce temporal de los inmuebles de la Sociedad.

Los ingresos que no son por venta de inmuebles y los gastos de la Sociedad se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria y financiera derivada de ellos.

*g)* ***Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental-***

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea prevenir, reducir o reparar el daño sobre el medioambiente.

En este sentido las inversiones derivadas de actividades medioambientales son valoradas a su coste de adquisición y activadas como mayor coste del inmovilizado, siguiendo los criterios descritos en el apartado a) de esta misma Nota.

Los gastos derivados de la protección y mejora del medio ambiente que no supongan inversión en inmovilizado material se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

Las provisiones relativas a responsabilidades probables o ciertas, litigios en curso e indemnizaciones u obligaciones pendientes de cuantía indeterminada de naturaleza medioambiental, no cubiertas por las pólizas de seguros suscritas, se constituyen en el momento del nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o pago.

*h)* ***Transacciones con empresas del grupo y asociadas-***

Las transacciones con empresas del Grupo y Asociadas corresponden fundamentalmente a créditos y préstamos concedidos entre ellas, a arrendamientos de inmuebles y a construcción de edificaciones. Estas operaciones se valoran por su valor razonable, no existiendo diferencias entre éste y el valor real objeto de la transacción.

## 5. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido durante el ejercicio 2019 en las cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones ha sido el siguiente:

Para la comparación con las cifras del ejercicio 2018, se presenta el cuadro de dicho ejercicio, desde cuyo saldo final, comienza el movimiento habido en el ejercicio 2019.

| | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo al 31/12/17 | Adiciones | Traspasos | Bajas | Saldo al 31/12/18 |
| **Coste -** | | | | | |
| Otras Instalaciones | 964.886 | - | - | - | 964.886 |
| **Total coste** | **964.886** | **-** | **-** | **-** | **964.886** |
| **Amortización acumulada -** | | | | | |
| Otras Instalaciones | (891.639) | (47.109) | - | - | (938.748) |
| **Total amortización acumulada** | **(891.639)** | **(47.109)** | **-** | **-** | **(938.748)** |
| | | | | | |
| **INMOVILIZADO MATERIAL NETO** | **73.247** | **(47.109)** | **-** | **-** | **26.137** |

| | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo al 31/12/18 | Adiciones | Traspasos | Bajas | Saldo al 31/12/19 |
| **Coste -** | | | | | |
| Otras Instalaciones | 964.886 | - | - | - | 964.886 |
| **Total coste** | **964.886** | **-** | **-** | **-** | **964.886** |
| **Amortización acumulada -** | | | | | |
| Otras Instalaciones | (938.749) | (26.137) | - | - | (964.886) |
| **Total amortización acumulada** | **(938.749)** | **(26.137)** | **-** | **-** | **(964.886)** |
| | | | | | |
| **INMOVILIZADO MATERIAL NETO** | **26.137** | **(26.137)** | **-** | **-** | **0** |

A 31 de diciembre de 2019 los elementos que integran el inmovilizado material están totalmente amortizados.

## 6. Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante el ejercicio 2019 de los valores brutos y amortización acumulada ha sido el siguiente:

Para la comparación con las cifras del ejercicio 2018, se presenta el cuadro de dicho ejercicio, desde cuyo saldo final, comienza el movimiento habido en el ejercicio 2019.

| | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo al 31/12/17 | Adiciones | Traspasos | Bajas | Saldo al 31/12/18 |
| **Coste -** | | | | | |
| Terrenos | 9.614.874 | - | 4.029.633 | | 13.644.507 |
| Construcciones | 13.990.083 | - | - | - | 13.990.083 |
| **Total coste** | **23.604.957** | **-** | **4.029.633** | **-** | **27.634.590** |
| **Amortización acumulada -** | | | | | |
| Terrenos | - | | | | |
| Construcciones | (3.915.843) | (375.743) | - | - | (4.291.586) |
| **Total amortización acumulada** | **(3.915.843)** | **(375.743)** | **-** | **-** | **(4.291.586)** |
| | | | | | |
| **VALOR NETO CONTABLE** | **19.689.114** | **(375.743)** | **4.029.633** | **-** | **23.343.004** |

| | Euros | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Saldo al 31/12/18 | Adiciones | Traspasos | Bajas | Saldo al 31/12/19 |
| **Coste -** | | | | | |
| Terrenos | 13.644.507 | | - | - | 13.644.507 |
| Anticipos de Terreno | - | 100.000 | - | - | 100.000 |
| Construcciones | 13.990.083 | | - | - | 13.990.083 |
| Construcciones en curso | - | 957.709 | - | - | 957.709 |
| **Total coste** | **27.634.590** | **1.057.709** | **-** | **-** | **28.692.299** |
| **Amortización acumulada -** | | | | | |
| Terrenos | | | | | |
| Construcciones | (4.291.586) | (375.742) | - | - | (4.667.328) |
| **Total amortización acumulada** | **(4.291.586)** | **(375.742)** | **-** | **-** | **(4.667.328)** |
| | | | | | |
| **VALOR NETO CONTABLE** | **23.343.004** | | **-** | **-** | **24.024.971** |

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento en Madrid. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver Nota 10).

Durante los ejercicios 2019 y 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 2.544.241 y 2.370.136,54 euros respectivamente.

Los Anticipos de terrenos se corresponden con un pago a cuenta consecuencia de la firma de un contrato de compraventa para adquirir una parcela finalista en Madrid mientras que las adiciones de Construcciones en curso se corresponden con los gastos de construcción de un nuevo inmueble iniciado a mediados de 2019, también en Madrid. El destino final de ambas inversiones, una vez finalizado su desarrollo, es el arrendamiento.

Durante el ejercicio 2019 no se ha producido la venta o adquisición de ningún inmueble, salvo las aportaciones en el momento de la constitución de la Sociedad. Todos los inmuebles proceden de una operación de escisión de fecha 14 de septiembre de 2017, y que fueron adquiridos por la entidad transmitente según el siguiente listado:

- 1 hotel en Avda. General, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2005.
- 1 hotel en C/ Timón, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2007.
- 3 locales comerciales en C/ Jerez de los Caballeros, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 1992.
- 1 local comercial y 19 plazas de garaje en C/ Playa de San Juan, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2008.
- 9 locales comerciales y 34 plazas de garaje en C/ Playa de América, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2011.
- 1 vivienda en C/ Conde de las Posadas, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2013.
- 2 viviendas y 31 plazas de garaje en C/ Armonía y C/ Conde de las Posadas, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2006.
- 2 viviendas, 1 local comercial y 12 plazas de garaje en C/ Santibáñez de Béjar, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2003.
- 1 vivienda en C/ Academos, Madrid, aportada a la Sociedad en 2017 y adquirida por la entidad transmitente en 2003.
- 2 viviendas, 1 local comercial y 52 plazas de garaje en C/ Cerro Minguete, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2004.

- 30 viviendas, 7 locales comerciales y 20 plazas de garaje en C/ César Cort Botí, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2014.
- 2 viviendas y 4 plazas de garaje en C/ Núñez de Balboa, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2011.

No hay elementos totalmente amortizados. Algunos de los inmuebles se encuentran sujetos a garantías hipotecarias detalladas en la Nota 10.

Cumpliendo con los requisitos de información a suministrar dispuesto en la circular 6/2018 del Reglamento del Mercando Alternativo Bursátil, la sociedad está obligada, con carácter anual y dentro de los cuatro primeros meses, a publicar el resultado de la valoración de sus activos inmobiliarios realizada por un experto independiente. Este informe de valoración, de fecha 28 de febrero de 2020, ha sido realizado mediante metodología RICS por GLOVAL VALUATION, S.A.U., inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

A continuación se muestra un cuadro informativo de los inmuebles propiedad de la sociedad, su valor neto contable a 31 de diciembre de 2019 y el resultado de la valoración del citado informe:

| Inmueble | Valor Neto Contable 31/12/19 | Valoración Experto Independiente |
|---|---|---|
| Hotel en Avda. General | 2.980.676 | 8.911.181 |
| Hotel en C/ Timón | 4.947.228 | 10.286.117 |
| Parcela en Pza. Hnos. Falcó y Álvarez de Toledo | 131.758 | 1.659.078 |
| Parcela en C/ Gran Poder | 277.984 | 4.282.823 |
| Anticipo Parcela C/ Playa de Riazor | 100.000 | 1.492.169 |
| Parcela en C/ Bahía de Cartagena | 3.619.891 | 5.279.045 |
| Inversión Inmobiliaria en Curso C/ Bahía de Cartagena | 957.709 | |
| Oficina en C/ Jerez de los Caballeros | 104.632 | 1.319.066 |
| Viviendas en C/ Conde de las Posadas y C/ Armonía | 1.119.098 | 1.812.696 |
| Garajes en C/ Conde de las Posadas y C/ Francisco José Arroyo | 176.550 | 710.259 |
| Viviendas en C/ Cerro Minguete | 342.514 | 1.319.475 |
| Local Comercial en C/ Cerro Minguete | 900.570 | 8.909.376 |
| Garajes en C/ Cerro Piñonero | 241.258 | 754.123 |
| Viviendas en C/ Santibáñez de Béjar y C/ Academos | 561.823 | 2.326.553 |
| Garajes en C/ Santibáñez de Béjar | 68.371 | 207.256 |
| Oficina en C/ Santibáñez de Béjar | 109.040 | 877.488 |
| Local Comercial en C/ Playa de San Juan | 192.216 | 631.453 |
| Garajes en C/ Alcañiz | 91.162 | 321.648 |
| Locales Comerciales en C/ César Cort Botí | 104.338 | 1.165.480 |
| Viviendas en C/ César Cort Botí | 4.165.445 | 9.053.814 |
| Garajes en C/ César Cort Botí | 106.408 | 276.130 |
| Locales en C/ Playa de América | 387.265 | 1.246.363 |
| Garajes en C/ Playa de América | 154.854 | 651.833 |
| Viviendas y Garajes en C/ Núñez de Balboa | 2.184.181 | 2.261.631 |
| **TOTALES** | **24.024.971** | **65.755.059** |

## 7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

**Arrendamiento operativo-**

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la Nota 7, los contratos de arrendamiento operativo más significativos han sido los siguientes:

| Inmueble | Ingreso Anual 2019 | Ingreso Anual 2018 |
|---|---|---|
| Hoteles en Avda. General y C/ Timón, Madrid (parte variable) | 748.398 | 601.543 |
| Locales comerciales en C/ Cerro Minguete, Madrid | 620.073 | 583.471 |
| Hoteles en Avda. General y C/ Timón, Madrid (parte fija) | 482.144 | 494.287 |
| Viviendas y Locales en C/ César Cort Botí, Madrid | 400.263 | 391.879 |
| Locales comerciales en C/ Playa de América, Madrid | 98.478 | 94.092 |

Las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos, contratadas con los arrendatarios, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, son las siguientes:

| Cuotas Pendientes | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Menos de un año | 2.351.842 | 2.303.264 |
| Entre uno y cinco años | 8.021.756 | 7.493.608 |
| Más de cinco años | 12.719.994 | 11.608.984 |
| **Total** | **23.093.592** | **21.405.855** |

Estas cifras podrían disminuir por los efectos del COVID19.

La Sociedad no tiene contratado ningún arrendamiento operativo como arrendatario.

## 8. Instrumentos Financieros

**Activos y Pasivos financieros-**

La composición de los activos y pasivos financieros del balance de situación adjunto se han clasificado, en primer lugar, por su naturaleza, y en segundo lugar por vencimientos, según las disposiciones de la Norma de Valoración Novena. Principalmente, la sociedad ha registrado en este epígrafe las partidas que se detallas en los cuadros siguientes:

| | Instrumentos Financieros a Largo Plazo | | | | | | Instrumentos Financieros a Corto Plazo | | | | | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Instrumentos de Patrimonio | | Valores Representativos de Deuda | | Créditos Derivados y Otros | | Instrumentos de Patrimonio | | Valores Representativos de Deuda | | Créditos Derivados y Otros | | | |
| **Categorías** | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** |
| Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y Ganancias | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Inversiones Mantenidas hasta el vencimiento | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Préstamos y Partidas a Cobrar | - | - | - | - | 252.724 | 245.343 | - | - | - | - | 6.976.637 | 5.746.936 | **7.229.361** | **5.992.279** |
| Activos Disponibles para la Venta | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Derivados de Coberturas | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Totales** | **-** | **-** | **-** | **-** | **252.724** | **245.343** | **-** | **-** | **-** | **-** | **6.976.637** | **5.746.936** | 7.229.361 | 5.992.279 |

**Activos Financieros-**

**Pasivos Financieros-**

| | Instrumentos Financieros a Largo Plazo | | | | | | Instrumentos Financieros a Corto Plazo | | | | | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Deudas con Entidades de Crédito | | Obligaciones y otros valores negociables | | Derivados y Otros | | Deudas con Entidades de Crédito | | Obligaciones y otros valores negociables | | Derivados y Otros | | | |
| **Categorías** | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** | **2019** | **2018** |
| Débitos a Pagar | 5.881.232 | 4.604.244 | - | - | 382.307 | 392.035 | 523.922 | 956.719 | - | - | 548.840 | 94.306 | **7.336.301** | **6.047.304** |
| Pasivos a valor Razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Derivados de Cobertura | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Totales** | **5.881.232** | **4.604.244** | **-** | **-** | **382.307** | **392.035** | **523.922** | **956.719** | **-** | **-** | **548.840** | **94.306** | 7.336.301 | 6.047.304 |

**Activos Financieros-**

***Inversiones financieras a largo plazo-***

El importe registrado en "Inversiones financieras a largo plazo" por importe de 252.724 euros (245.343 euros a 31 de diciembre de 2018), corresponde a fianzas por alquiler, que han sido depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

***Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-***

El detalle del epígrafe del balance de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" es el siguiente:

| Concepto | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 908.283,55 | 2.119,57 |
| Clientes, empresas del grupo, y asociadas | 0,00 | 727.867,43 |
| **Total** | **908.283,55** | **729.987,00** |

Dentro de este epígrafe la partida más significativa corresponde a los importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2019 del inquilino que gestiona los hoteles, por importe de 905.561,92 euros (727.867,43 euros a 31 de diciembre de 2018).

En el Balance, dentro del Activo Corriente, están reconocidos 16.849 euros en concepto de provisión por deterioro de créditos por operaciones comerciales (0 euros a 31 de diciembre de 2018).

***Empresas del grupo y asociadas-***

La sociedad mantiene operaciones con CLEMENT, S.A, domiciliada en C/ Santibáñez de Béjar, 6 de Madrid, su actividad es la promoción inmobiliaria de edificaciones.

En el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance de situación adjunto figura registrado el crédito concedido a CLEMENT, S.A., que a cierre del ejercicio de 2019 asciende a 5.111.094 euros (3.485.289 euros a 31 de diciembre de 2018).

**Pasivos Financieros-**

**Clasificación por Vencimientos-**

***Deudas con entidades de crédito-***

Recoge el saldo dispuesto de una póliza de crédito con garantía hipotecaria y cinco préstamos hipotecarios. Todos ellos están contratados con Banco Santander, Ibercaja Banco y Banca March, cuyas condiciones se resumen a continuación:

Para su comparación, se presenta primero la posición de las Deudas con entidades de crédito a cierre del ejercicio de 2018:

| Entidad | Vencimiento Final | Tipo de Interés | Garantía | Euros | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Capital Concedido | Saldo dispuesto | |
| | | | | | Largo plazo | Corto plazo |
| **Préstamos y Préstamos Hipotecarios** | | | | | | |
| Santander | 25/08/2021 | Ref ICO + 1,50 | Hipotecaria | 5.000.000 | 833.334 | 500.000 |
| Santander | 28/09/2024 | Euribor + 4,50 | Hipotecaria | 9.080.593 | 1.228.053 | 258.538 |
| Ibercaja | 31/03/2034 | Euribor + 0,75 | Hipotecaria | 9.700.000 | 92.967 | 5.393 |
| Ibercaja | 31/01/2039 | Euribor + 1,30 | Hipotecaria | 2.521.406 | 1.999.519 | 93.009 |
| Banca March | 01/05/2024 | Euribor + 1,75 | Hipotecaria | 1.350.000 | 548.051 | 97.681 |
| | | | | **35.151.999** | **4.604.244** | **954.621** |

Y a continuación, la posición de las Deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2019, donde ya no aparecen los préstamos con Banco Santander, que se extinguieron en favor de nuevo préstamo con Abanca el 28 de marzo de 2019:

| Entidad | Vencimiento Final | Tipo de Interés | Garantía | Euros | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Capital Concedido | Saldo dispuesto | |
| | | | | | Largo plazo | Corto plazo |
| **Préstamos y Préstamos Hipotecarios** | | | | | | |
| Ibercaja | 31/03/2034 | Euribor + 0,75 | Hipotecaria | 9.700.000 | 87.441 | 5.526 |
| Ibercaja | 31/01/2039 | Euribor + 1,30 | Hipotecaria | 2.521.406 | 1.904.115 | 95.168 |
| Banca March | 01/05/2024 | Euribor + 1,75 | Hipotecaria | 1.350.000 | 351.268 | 99.153 |
| Abanca | 01/04/2031 | Euribor + 1,50 | Hipotecaria | 4.000.000 | 3.538.408 | 308.878 |
| | | | | **17.571.406** | **5.881.232** | **508.725** |

Las deudas a corto plazo del cuadro superior, se refieren a principal de hipotecas y préstamos a corto y largo plazo del Balance de situación adjunto. La sociedad además, registra como deudas a corto plazo en el balance adjunto, los intereses devengados y no pagados por los préstamos de referencia, lo que a fecha de cierre del ejercicio supone 15.197 euros (2.097 euros a cierre de 2018), resultando una deuda total a corto plazo de 523.922 euros a 31 de diciembre de 2018 (956.719 euros a 31 de diciembre de 2018).

El detalle por años de los vencimientos de los préstamos e hipotecas bancarios es el siguiente:

| **Año** | **2019** | **2018** |
|---|---|---|
| 2019 | - | 954.621 |
| 2020 | 508.725 | 957.344 |
| 2021 | 516.204 | 793.523 |
| 2022 | 523.739 | 463.033 |
| Otros | 4.841.289 | 2.390.344 |
| **Total** | **6.389.957** | **5.558.865** |

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Ibercaja Banco (9.700.000 euros): hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2019 asciende a 192.216 euros (196.181 euros a 31 de diciembre de 2018).

- Préstamo Ibercaja Banco (2.521.406 euros): hipoteca sobre viviendas y garajes en Barrio de Salamanca cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2019 asciende a 2.184.181 euros (2.195.733 euros a 31 de diciembre de 2018).

- Préstamo Banca March: hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2019 asciende a 104.632 euros (106.275 euros a 31 de diciembre de 2018).

- Préstamo Abanca (4.000.000 euros): hipoteca sobre edificio de viviendas, locales y plazas de garaje en Valdebebas, cuyo valor neto contable a al cierre del ejercicio 2019 asciende a 4.376.191 euros (4.418.548 euros a 31 de diciembre de 2018).

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

***Información sobre los aplazamientos de pago-***

Al cierre de ejercicio no existen saldos pendientes de pago de proveedores y acreedores comerciales que acumulen un aplazamiento superior a los plazos máximos de pago establecidos en la ley 15/2012, de 5 de julio, de modificación de la ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

A continuación se detalla en un cuadro la información en relación con el plazo de pago de proveedores, siguiendo la Resolución de 29 de febrero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas, respecto al ejercicio 2018:

| Concepto | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Periodo Medio de Pago en días | 23,03 | 25,64 |
| Ratio de Operaciones Pagadas | 22,87 | 35,57 |
| Ratio Operaciones Pendientes de Pago | 23,30 | 28,94 |
| Total Pagos Realizados | 880.508 | 295.226 |
| Total Pagos Pendientes | 535.945 | 49.078 |

***Otros pasivos financieros-***

El importe registrado en "Otras deudas a largo plazo" por importe de 382.307 euros (392.035 euros a 31 de diciembre de 2018), corresponde a fianzas por alquiler, que no tienen un vencimiento preestablecido. Estas fianzas, a su vez, son depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

***Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros***

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y

riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

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

***Riesgo de Mercado***

- Riesgo de tipo de cambio

  El riesgo de tipo de cambio se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a fluctuaciones en los tipos de cambio. Actualmente la Sociedad no tiene este tipo de exposición, por lo que el riesgo es inexistente.

- Riesgo de precio

  La Sociedad podría estar expuesta al riesgo del precio de los títulos que posee de autocartera. Aunque estos están recogidos por su valor de adquisición, el precio de los títulos podría caer por debajo de éste, aunque sería mínimo, ya que representan el 0,6% del total del valor del Patrimonio Neto.

  También se encuentra expuesta al riesgo del precio de arrendamientos, que son marcados por el mercado. La posible variación de precios vendrá como consecuencia de acuerdos sobre los contratos existentes de arrendamiento o en nuevas contrataciones, que impactarán en la cifra de negocio de la Sociedad. La solvencia de ésta, sus bajos costes de estructura y su bajo apalancamiento permitirán afrontar esta circunstancia.

- Riesgo de tipo de interés

  El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado.

  La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a las modificaciones que estos pueden causar en los flujos futuros de los pasivos financieros referenciados a tipo de interés variable. La Sociedad considera este riesgo bajo ya que, en situaciones de contracción económica, estos tipos se mantienen en mínimos por parte de los reguladores para tratar de acelerar la economía. En último caso, la Sociedad dispone de suficientes activos líquidos para hacer frente a cualquier variación que puedan sufrir los tipos de interés.

- Riesgo de tipo de interés

  El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado.

***Riesgo de Crédito***

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes mayoristas y minoristas, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades a las que se ha calificado de forma independiente con una categoría mínima de rating "A". En el caso de clientes, el control de crédito se evalúa por la calidad

crediticia de forma individualizada, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada, la fianza del contrato de arrendamiento y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

La dirección no espera que se produzcan pérdidas por incumplimiento de ninguna de las contrapartes indicadas y en caso de que así sea, se dispone de suficiente tiempo de reacción gracias a que todos los contratos de arrendamiento cuentan con su fianza correspondiente.

***Riesgo de Liquidez***

Las previsiones generales apuntan hacia una recesión económica durante los próximos meses, lo que se traducirá en una contracción del crédito, como así ha sido históricamente. También es previsible un aumento de la morosidad, ante la posibilidad de que algunos inquilinos no puedan afrontar el pago de sus rentas. En este sentido, la Sociedad está haciendo grandes esfuerzos por facilitar el cumplimiento de las obligaciones de estos, bien mediante descuentos puntuales en las rentas vinculadas a negocios obligados al cierre por el Gobierno de España, bien mediante aplazamientos de pagos en el resto. A pesar de toda esta incertidumbre, la mínima estructura de gastos fijos de la Sociedad, su actual liquidez y su bajo apalancamiento permitirán afrontar estas circunstancias.

## 9. Fondos Propios

### *a) Capital social-*

El capital Social asciende a 20.605.753 euros, representado por 20.605.753 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

El accionariado de la Sociedad cuya participación es igual o superior al 5% se distribuye del siguiente modo:

| ACCIONISTA | Porcentaje al 31/12/19 | Porcentaje al 31/12/18 |
|---|---|---|
| Francisco García Rubio | 21,0 | 21,0 |
| José García Rubio | 9,3 | 9,3 |
| Clotilde Martínez Redondo | 8,6 | 8,6 |
| Víctor García Rubio | 7,4 | 7,4 |
| Ángela Sánchez Sánchez | 5,7 | 5,7 |
| **TOTAL** | **52,0** | **52,0** |

### *b) Reserva legal-*

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas la dotación a la reserva legal con cargo al resultado del ejercicio.

Según el artículo 6 apartado 3) de la ley 11/2009, la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial definido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.

*c) Reservas indisponibles-*

A 31 de diciembre de 2019 está dotada una reserva indisponible por importe de 132.811 euros (116.993 euros a 31 de diciembre de 2018), como consecuencia de las acciones propias que posee la sociedad.

*d) Reservas voluntarias-*

A 31 de diciembre de 2019 la reserva voluntaria asciende a un importe de 47.545 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2018), que son de libre disposición una vez cubiertos los resultados negativos si los hubiera. Se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas la dotación a la Reserva voluntaria por importe de 150.832 euros con cargo al resultado del ejercicio.

*e) Acciones propias-*

La Sociedad posee 51.692 acciones propias por un importe de adquisición de 132.811 euros a 31 de diciembre de 2019 (53.296 acciones propias por importe de 135.372 euros a 31 de diciembre de 2018).

## 10. Situación fiscal

El detalle de los saldos con la Hacienda Pública y otros organismos al 31 de diciembre es el siguiente:

| | Euros 2019 | Euros 2018 |
|---|---|---|
| **Saldos deudores:** | | |
| Hacienda Pública Deudora por IVA | - | - |
| Hacienda Pública Deudora por Retenciones IRC | - | - |
| Hacienda Pública Deudora por Impuesto Sociedades | 29.593 | 15.891 |
| Organismos Seguridad Social Deudores | 0 | 970 |
| **Total saldos deudores** | **29.593** | **16.861** |
| **Saldos acreedores:** | | |
| Hacienda Pública Acreedora por IVA | 245.872 | 186.183 |
| Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F. | 2.234 | 3.174 |
| Hacienda Pública Acreedora por Reten. Cap. Mobiliario | - | - |
| Hacienda Pública por Tributos Municipales | 88.740 | - |
| Organismos Seguridad Social Acreedores | 1.514 | 3.401 |
| **Total saldos acreedores** | **338.360** | **192.758** |

Para el cálculo del Impuesto de sociedades del ejercicio 2019 no existen diferencias entre la base imponible contable y fiscal. La sociedad no tiene durante el ejercicio actividades interrumpidas, que afecten al cálculo del impuesto de sociedades

La sociedad tampoco tiene diferencias entre gastos e ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias y gastos e ingresos imputados al patrimonio neto. Se presenta a continuación el cálculo del impuesto corriente a pagar:

| | Euros 2019 | Euros 2018 |
|---|---|---|
| Resultado contable antes de impuestos | 1.508.318 | 1.225.774 |
| Base Imponible | 1.508.318 | 1.225.774 |
| Parte Base Imponible que tributa al tipo general | - | - |
| Parte Base Imponible que tributa al tipo 0% | 1.508.318 | 1.225.774 |
| **Gasto por Impuesto sobre Beneficios parte general 25%** | **-** | **-** |
| **Gasto por Impuesto sobre Beneficios al tipo 0%** | **-** | **-** |
| Retenciones y Pagos a cuenta | (22.004) | (7.589) |
| **Impuesto a ingresar / (devolver)** | **(22.004)** | **(7.589)** |

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene registrado y pendiente de cobro la devolución de las retenciones del ejercicio 2018 y del ejercicio 2019.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) se regulan en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y están acogidas a un régimen fiscal especial voluntario al que se opta si se cumplen los requisitos previos en el apartado 1 del artículo 8 de dicha Ley o en su disposición transitoria primera. La Sociedad ARRIENDA RENTAL PROPERTIES, S.L. optó en septiembre de 2017 con efectos 01 de enero de 2017 acogerse al mencionado régimen fiscal especial.

**Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009**

Se procede a detallar la siguiente información:

| | |
|---|---|
| a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 | No aplica |
| b.1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 0% | 419.608 euros |
| b.2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 19% | No aplica |
| b.3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 20-25-30% | No aplica |
| c.1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en le Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 0% | 1.975.305 euros |
| c.2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en le Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 19% | No aplica |

| | | |
|---|---|---|
| c.3) | Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en le Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 20-25-30% | No aplica |
| d.1) | Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 0% | No aplica |
| d.2) | Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 19% | No aplica |
| d.3) | Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 20-25-30% | No aplica |
| f.1) | Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento | 2017, ver Notas 6 y 7 |
| f.2) | Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 | No aplica |
| g) | Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 | Nota 7 |
| h) | Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido la Ley 11/2009 | 419.608 euros |

## 11. Ingresos y gastos

***a) Importe neto de la cifra de negocios:***

La distribución de la cifra de negocios de 2018 se desglosa del siguiente modo, presentando comparativamente los datos del ejercicio anterior:

| **Concepto** | **2019** | **2018** |
|---|---|---|
| Ingresos por arrendamientos | 2.544.241 | 2.370.137 |
| **Total Importe Cifra Negocio** | **2.544.241** | **2.370.137** |

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

***b) Personal:***

Su desglose es el siguiente:

| **Concepto** | **2019** | **2018** |
|---|---|---|
| Sueldos, salarios y asimilados | 72.632 | 85.987 |
| Seguridad Social | 17.719 | 17.318 |
| **Total** | **90.351** | **103.305** |

*c) Otros gastos de explotación:*

| Concepto | 2019 | 2018 |
|---|---|---|
| Servicios exteriores | 279.601 | 295.226 |
| Tributos | 350.020 | 294.771 |
| Pérdidas, deterioros y variación provisiones | 18.142 | 0 |
| **Total** | **647.763** | **589.997** |

Asimismo, incluido en el saldo de la cuenta "Servicios de Profesionales Independientes", dentro del epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 adjunta, se recogen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad por importe de 6.895 euros (6.700 euros en 2018).

## 12. Provisiones y contingencias

La Sociedad no tiene dotadas provisiones para pensiones ni fondos de pensiones.

## 13. Información sobre Medioambiente

La Sociedad subcontrata a terceros todas las actividades que podrían tener impacto medioambiental, asumiendo éstos la total responsabilidad de estas actividades. El volumen de inversiones y los gastos de carácter ordinario incurridos por la Sociedad en el ejercicio 2019 en esta materia no han sido significativos, al igual que en el ejercicio 2018.

Los Administradores consideran que no existen contingencias relacionadas con el medioambiente.

## 14. Operaciones con partes vinculadas

Las transacciones efectuadas con las sociedades y personas vinculadas a 31 de diciembre de 2019 corresponden, por un lado, a los ingresos por los intereses del crédito otorgado a CLEMENT, S.A. y por los arrendamientos a esta misma entidad de la oficina sita en C/ Jerez de los Caballeros y el local y cinco plazas de garaje sito en C/ Santibáñez de Béjar y, por otro lado, a las inversiones inmobiliarias en curso realizadas como consecuencia de la construcción de un nuevo inmueble en Madrid cuya ejecución material ha sido contratada a CLEMENT, S.A. con destino final el arrendamiento.

El importe correspondiente a los ingresos por arrendamientos ha sido de 62.491 euros (96.395 euros en 2018) y el de los ingresos financieros derivados del crédito ascendieron a 115.808 euros (39.944 euros en 2018), mientras que el importe de las inversiones inmobiliarias por del contrato de construcción ha sido de 957.709 euros (0 euros en 2018).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad presenta un saldo deudor por Saldos de Préstamos como consecuencia del Crédito a Corto Plazo de 5.111.094 euros (saldo de deudor de 3.485.289 euros a 31 de diciembre de 2018) y un saldo acreedor por Operaciones Corrientes de 535.135 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2018).

Los saldos con clientes empresas del grupo se detallan en la Nota 8.

## 15. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas por todos los conceptos durante el ejercicio a los miembros del Consejo de Administración han ascendido a 32 miles de euros (32 miles de euros en 2018).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 228 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, se hace constar que durante el ejercicio no se han producido situaciones de conflicto, directo o indirecto, de los Administradores con el interés de la Sociedad.

La Sociedad tiene contratado un Seguro de Responsabilidad Civil de los Administradores cuya prima en 2019 ascendió a 2.768,78 euros (2.768,78 euros en 2018).

## 16. Otra información

El número medio de empleados durante el ejercicio 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

| Categoría | 2019 | | | 2018 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Titulados Medios | 1 | - | 1 | 1 | - | 1 |
| Oficiales Administrativos | 0,25 | - | 0,25 | 1 | - | 1 |
| **Total** | **1,25** | **-** | **1,25** | **2** | **-** | **2** |

No existe personal empleado con discapacidad igual o mayor al 33%.

## 17. Hechos posteriores al cierre

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se ha llevado a cabo la compra del terreno sobre el que se había realizado un pago a cuenta de 100.000 euros mediante escritura pública de fecha 24 de enero de 2020 y notificado mediante publicación de Hecho Relevante en el Mercado Alternativo Bursátil con fecha 10 de febrero de 2020. El precio total del activo ascendió a 1.363.606,40 euros, tiene una superficie de 3.770 metros cuadrados y una edificabilidad sobre rasante de 3.770 metros cuadrados. Está ubicado en Madrid, su uso previsto es el hotelero y se destinará al arrendamiento.

Por otro lado, la aparición del Coronavirus COVID-19 en China y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Como consecuencia de ello y de la situación existente en España, el 14 de marzo se publicó el Real Decreto 463/2020 por el que se declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Teniendo en consideración la ausencia actual de un tratamiento médico eficaz contra el virus, hay una incertidumbre considerable sobre la evolución global y extensión de la pandemia en los próximos meses. Sin embargo, es esperanzador ver la recuperación de China y otros países donde se han implantado medidas efectivas de control del virus. Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo. No obstante, en este momento, aún es incierto el impacto en la economía y los resultados de las respuestas que los diferentes gobiernos e instituciones monetarias internacionales están empezando a desarrollar. Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración concreta o una cuantificación de los posibles impactos que tendrá este asunto sobre nuestra entidad debido a la incertidumbre existente sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

Las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior tipo 2 según la legislación contable aplicable por lo que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento cuantitativo en las cuentas anuales del ejercicio 2020. Por lo tanto, todos los cálculos efectuados sobre valores recuperables, análisis de deterioros en intangibles o inmovilizados de cualquier tipo y otras estimaciones realizadas por los administradores en el proceso de valoración de activos y pasivos para formulación de los presentes estados financieros no han tenido en cuenta las nuevas circunstancias y nuevos flujos de efectivo que se derivarán previsiblemente del hecho sin precedentes detallado en el párrafo anterior.

En este contexto, la Dirección de la Entidad ha realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible y está siguiendo todos los pasos que considera necesarios para afrontar las consecuencias, en buena parte impredecibles, con el mínimo impacto posible. De los resultados de dicha evaluación, destacamos los siguientes aspectos:

- Riesgo de la salud de los empleados: es una prioridad para la Sociedad el garantizar la salud de todos sus empleados por lo que, desde el inicio de la crisis sanitaria, se han tomado las medidas de higiene pertinentes, siguiendo los protocolos dictados por las autoridades y asesorados por el servicio externo de Prevención en Riesgos Laborales. Tras las declaraciones de pandemia y de estado de alarma en nuestro país, se ha tratado de implantar el teletrabajo en aquellos puestos donde ha sido posible para proteger la salud de los empleados.

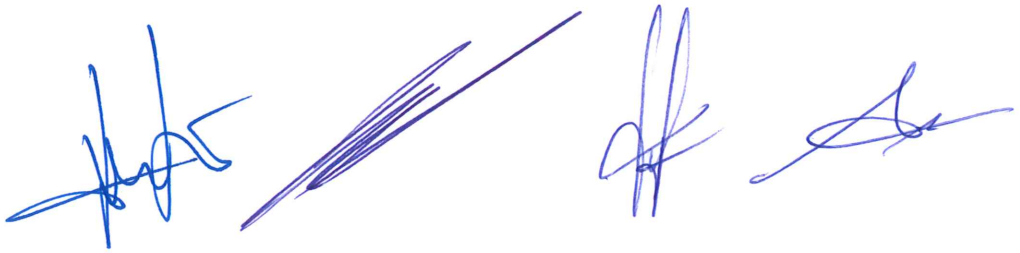
- Riesgo de liquidez: las previsiones generales apuntan hacia una recesión económica durante los próximos meses, lo que se traducirá en una contracción del crédito, como así ha sido históricamente. También es previsible un aumento de la morosidad, ante la posibilidad de que algunos inquilinos no puedan afrontar el pago de sus rentas. En este sentido, la Sociedad está haciendo grandes esfuerzos por facilitar el cumplimiento de las obligaciones de estos, bien mediante descuentos puntuales en las rentas vinculadas a negocios obligados al cierre por el Gobierno de España, bien mediante aplazamientos de pagos en el resto. A pesar de toda esta incertidumbre, la mínima estructura de gastos fijos de la Sociedad, su actual liquidez y su bajo apalancamiento permitirán afrontar estas circunstancias.

- Riesgo operacional y de negocio: la situación actual, cambiante día a día, su prolongación en el tiempo así como la imprevisibilidad de los acontecimientos podrían llegar a ocasionar la cancelación de contratos vigentes, lo que impactaría negativamente en la cifra de negocio de la Sociedad. En base a esto, la Sociedad está siguiendo individualmente las circunstancias específicas de cada contrato de arrendamiento, su cumplimiento así como las incidencias que sobre ellos se puedan producir con el fin de reaccionar lo antes posible y minimizar el posible impacto que estos hechos pudieran tener sobre la Sociedad. Todos los contratos de arrendamiento cuentan con su correspondiente fianza, por lo que el margen de reacción es suficiente para atajar cualquier incidencia que en ellos se produzca.

En definitiva, en el escenario actual, los administradores de la Sociedad consideramos que si bien hay una fuerte incertidumbre sobre las consecuencias que el estado actual pueda ocasionar, confiamos en que la pandemia pueda ser contenida, a la vista de los datos que diariamente ofrece el Gobierno de España, lo que implicará la vuelta a una relativa normalidad. A pesar de la incertidumbre actual y ante un escenario del todo imprevisible, a la fecha de elaboración de la presente Memoria, en las previsiones financieras a corto plazo elaboradas por la Sociedad, se estima una reducción de ingresos del 23%, lo que se traducirá en una disminución del resultado del 28% respecto a 2019. Estos datos surgen como consecuencia del impacto directo que tendrá esta situación en la facturación correspondiente a la parte variable de los contratos de arrendamientos de los dos inmuebles destinados a la actividad hotelera, estimando que el cierre de los hoteles, obligado por el Gobierno de España mediante la Orden Ministerial 257/2020, de 19 de marzo, amparada en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por la que se declara el Estado de Alarma y que fue efectivo el día 26 de marzo, se prolongará hasta el 30 de junio, previendo para los hoteles, por tanto, una falta total de ingresos desde dicho día 26 de marzo hasta el 30 de junio, una disminución de éstos respecto a presupuesto del 50% en los meses de julio y agosto y una disminución del 25% en el mes de septiembre, volviendo a las cifras presupuestadas en el mes de octubre.

El impacto final cuantitativo se reflejará en las cuentas anuales a formular sobre el ejercicio 2020 y siguientes.

Por último comentar que la fecha de elaboración de la presente Memoria se han cobrado 2,2 millones de euros de deudores, lo que asegura la suficiente liquidez para atender el pasivo corriente y el dividendo a pagar en julio.



Aparte de estos hechos, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no hay otros acontecimientos posteriores al cierre que afecten significativamente a las cuentas anuales del ejercicio 2019.

El Consejo de Administración de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A., con fecha 28 de abril 2020, formula las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, numeradas de la 1 a la 30 y el informe de gestión de dicho ejercicio, numerado de la 31 a la 34, para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

**Madrid, 28 de abril de 2020**

**EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

| | |
|---|---|
| **JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ** | **LUIS MIGUEL GUTIÉRREZ ABELLA** |
| **VÍCTOR GARCÍA RODRÍGUEZ** | **JUAN FRANCISCO GARCÍA MUÑOZ** |

**ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2019

FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES

***Evolución de los negocios y la situación de la sociedad***

Durante el ejercicio 2018 la sociedad finalizó su proceso de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB), comenzando la cotización de sus acciones en dicho mercado el 31 de diciembre de 2018, cumpliendo así con los objetivos marcados para este proceso.

Las acciones salieron al mercado a un precio de 2,74 euros, siendo ese mismo valor su cotización a la fecha de formulación del presente informe de gestión.

La cifra de negocio ha marcado los objetivos marcados para el ejercicio 2019, habiendo aumentado en 174 miles de euros, lo que certifica crecimiento que ha venido viviendo el mercado de arrendamientos.

El resultado de la sociedad también ha aumentado en 282 miles de euros, aunque se ha visto lastrado por algunos costes vinculados a la partida de Servicios Exteriores, fundamentalmente el coste de la comisión de apertura del nuevo préstamo que la Sociedad ha contratado con Abanca y los costes asociados a la cotización en el MAB por cambios normativos en este mercado. Estos costes junto con el incremento de los tributos no estatales (IBI y TRUA) y la partida de IVA no deducible por prorrata, han supuesto un incremento de 58 miles de euros en la partida *"Otros gastos de explotación"* respecto al ejercicio 2018. Se da por cumplido el resultado expuesto para este ejercicio en las previsiones del Documento Informativo de Incorporación al MAB, que era de 1.484.366,88 euros, por lo que la Sociedad ha mejorado esa cifra en un 1,61%.

En el cuadro siguiente se comparan las partidas más significativas de la cuenta de resultados del semestre en relación con las mismas magnitudes del ejercicio anterior:

| CONCEPTOS | 2019 | 2018 | VARIACIÓN |
|---|---|---|---|
| Ingresos de Explotación | 2.544.241,33 | 2.370.136,54 | 174.104,79 |
| Otros ingresos de explotación | 76.708,76 | 90.037,02 | (13.328,26) |
| Gastos de personal | (90.351,24) | (103.305,36) | 12.954,12 |
| Otros gastos de explotación | (647.763,30) | (589.996,97) | (57.766,33) |
| Dotación amortización | (401.879,61) | (422.851,63) | 20.972,02 |
| Otros resultados | 14.615,30 | 3.228,62 | 11.386,68 |
| **Resultado de explotación** | **1.495.571,24** | **1.347.248,22** | **148.323,02** |
| Resultado financiero | (12.746,42) | (121.474,04) | 134.220,46 |
| **Resultado antes de impuestos** | **1.508.317,66** | **1.225.774,18** | **282.543,48** |
| Impuesto sobre beneficios. | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Resultado del ejercicio** | **1.508.317,66** | **1.225.774,18** | **282.543,48** |

***Perspectivas para el año 2020 y siguientes***

El ejercicio 2019 ha continuado con la senda alcista en los precios de los arrendamientos, certificando la aceleración de la actividad notada desde finales de 2017. Aunque 2020 comenzó siguiendo esta tendencia, ésta se ha visto cortada abruptamente por las consecuencias derivadas del COVID-19. A la fecha del presente Informe de Gestión todavía se desconoce el alcance que este impacto puede afectar a las cuentas de la Sociedad. Se detalla más sobre este aspecto en el apartado de hechos posteriores.

***Instrumentos Financieros***

La sociedad a 31 de Diciembre de 2019, tiene contraídas con entidades financieras préstamos con garantía hipotecaria sobre algunas de los inmuebles que son de su propiedad. El endeudamiento bancario de la sociedad asciende al 20,47% sobre el total del Activo (18,93% a 31 de diciembre de 2018), por lo que consideramos que no existe riesgo financiero para la sociedad en relación a los instrumentos financieros utilizados.

La tesorería y activos líquidos se encuentran depositados en entidades de primer nivel.

Al estar acogida al régimen especial SOCIMI, la Sociedad tiene que repartir anualmente dividendos por un importe no inferior al 80% de los beneficios. A la fecha de elaboración del presente informe la Sociedad cuenta con suficientes activos líquidos para afrontar el pago de estos dividendos sin verse afectada su liquidez.

Tanto la tesorería como la deuda financiera están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un impacto negativo en el resultado financiero y los flujos de caja, ya que la totalidad de las deudas con entidades de crédito están referenciadas a un tipo de interés variable.

***Actividades en materia de investigación y desarrollo***

En cuanto a estas actividades, la sociedad no ha realizado ninguna actividad en materia de investigación y desarrollo.

***Adquisición de acciones propias***

La Sociedad posee 51.692 acciones propias por un importe de adquisición de 132.811 euros a 31 de diciembre de 2019 (53.296 acciones propias por importe de 135.372 euros a 31 de diciembre de 2018).

***Hechos posteriores al cierre***

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se ha llevado a cabo la compra del terreno sobre el que se había realizado un pago a cuenta de 100.000 euros mediante escritura pública de fecha 24 de enero de 2020 y notificado mediante publicación de Hecho Relevante en el Mercado Alternativo Bursátil con fecha 10 de febrero de 2020. El precio total del activo ascendió a 1.363.606,40 euros, tiene una superficie de 3.770 metros cuadrados y una edificabilidad sobre rasante de 3.770 metros cuadrados. Está ubicado en Madrid, su uso previsto es el hotelero y se destinará al arrendamiento.

Por otro lado, la aparición del Coronavirus COVID-19 en China y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Como consecuencia de ello y de la situación existente en España, el 14 de marzo se publicó el Real Decreto 463/2020 por el que se declaró el estado de alarma en todo el territorio nacional para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Teniendo en consideración la ausencia actual de un tratamiento médico eficaz contra el virus, hay una incertidumbre considerable sobre la evolución global y extensión de la pandemia en los próximos meses. Sin embargo, es esperanzador ver la recuperación de China y otros países donde se han implantado medidas efectivas de control del virus. Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo. No obstante, en este momento, aún es incierto el impacto en la economía y los resultados de las respuestas que los diferentes gobiernos e instituciones monetarias internacionales están empezando a desarrollar. Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración concreta o una cuantificación de los posibles impactos que tendrá este asunto sobre nuestra entidad debido a la incertidumbre existente sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

Las consecuencias derivadas del COVID-19 se consideran un hecho posterior tipo 2 según la legislación contable aplicable por lo que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento cuantitativo en las cuentas anuales del ejercicio 2020. Por lo tanto, todos los cálculos efectuados sobre valores recuperables, análisis de deterioros en intangibles o inmovilizados de cualquier tipo y otras estimaciones realizadas por los administradores en el proceso de valoración de activos y pasivos para formulación de los presentes estados financieros no han tenido en

cuenta las nuevas circunstancias y nuevos flujos de efectivo que se derivarán previsiblemente del hecho sin precedentes detallado en el párrafo anterior.

En este contexto, la Dirección de la Entidad ha realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible y está siguiendo todos los pasos que considera necesarios para afrontar las consecuencias, en buena parte impredecibles, con el mínimo impacto posible. De los resultados de dicha evaluación, destacamos los siguientes aspectos:

- Riesgo de la salud de los empleados: es una prioridad para la Sociedad el garantizar la salud de todos sus empleados por lo que, desde el inicio de la crisis sanitaria, se han tomado las medidas de higiene pertinentes, siguiendo los protocolos dictados por las autoridades y asesorados por el servicio externo de Prevención en Riesgos Laborales. Tras las declaraciones de pandemia y de estado de alarma en nuestro país, se ha tratado de implantar el teletrabajo en aquellos puestos donde ha sido posible para proteger la salud de los empleados.

- Riesgo de liquidez: las previsiones generales apuntan hacia una recesión económica durante los próximos meses, lo que se traducirá en una contracción del crédito, como así ha sido históricamente. También es previsible un aumento de la morosidad, ante la posibilidad de que algunos inquilinos no puedan afrontar el pago de sus rentas. En este sentido, la Sociedad está haciendo grandes esfuerzos por facilitar el cumplimiento de las obligaciones de estos, bien mediante descuentos puntuales en las rentas vinculadas a negocios obligados al cierre por el Gobierno de España, bien mediante aplazamientos de pagos en el resto. A pesar de toda esta incertidumbre, la mínima estructura de gastos fijos de la Sociedad, su actual liquidez y su bajo apalancamiento permitirán afrontar estas circunstancias.

- Riesgo operacional y de negocio: la situación actual, cambiante día a día, su prolongación en el tiempo así como la imprevisibilidad de los acontecimientos podrían llegar a ocasionar la cancelación de contratos vigentes, lo que impactaría negativamente en la cifra de negocio de la Sociedad. En base a esto, la Sociedad está siguiendo individualmente las circunstancias específicas de cada contrato de arrendamiento, su cumplimiento así como las incidencias que sobre ellos se puedan producir con el fin de reaccionar lo antes posible y minimizar el posible impacto que estos hechos pudieran tener sobre la Sociedad. Todos los contratos de arrendamiento cuentan con su correspondiente fianza, por lo que el margen de reacción es suficiente para atajar cualquier incidencia que en ellos se produzca.

En definitiva, en el escenario actual, los administradores de la Sociedad consideramos que si bien hay una fuerte incertidumbre sobre las consecuencias que el estado actual pueda ocasionar, confiamos en que la pandemia pueda ser contenida, a la vista de los datos que diariamente ofrece el Gobierno de España, lo que implicará la vuelta a una relativa normalidad. A pesar de la incertidumbre actual y ante un escenario del todo imprevisible, a la fecha de elaboración del presente Informe de Gestión, en las previsiones financieras a corto plazo elaboradas por la Sociedad, se estima una reducción de ingresos del 23%, lo que se traducirá en una disminución del resultado del 28% respecto a 2019. Estos datos surgen como consecuencia del impacto directo que tendrá esta situación en la facturación correspondiente a la parte variable de los contratos de arrendamientos de los dos inmuebles destinados a la actividad hotelera, estimando que el cierre de los hoteles, obligado por el Gobierno de España mediante la Orden Ministerial 257/2020, de 19 de marzo, amparada en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por la que se declara el Estado de Alarma y que fue efectivo el día 26 de marzo, se prolongará hasta el 30 de junio, previendo para los hoteles, por tanto, una falta total de ingresos desde dicho día 26 de marzo hasta el 30 de junio, una disminución de éstos respecto a presupuesto del 50% en los meses de julio y agosto y una disminución del 25% en el mes de septiembre, volviendo a las cifras presupuestadas en el mes de octubre.

El impacto final cuantitativo se reflejará en las cuentas anuales a formular sobre el ejercicio 2020 y siguientes.

Por último comentar que la fecha de elaboración del presente Informe de Gestión se han cobrado 2,2 millones de euros de deudores, lo que asegura la suficiente liquidez para atender el pasivo corriente y el dividendo a pagar en julio.

Aparte de estos hechos, a la fecha del presente informe de gestión, no hay otros acontecimientos posteriores al cierre que afecten significativamente a las cuentas anuales del ejercicio 2019.

*Periodo medio de pago a proveedores*

El detalle del periodo medio de pago a proveedores, ratio de operaciones pagadas, ratio de operaciones pendientes de pago, total de pagos realizados y el total de pagos pendientes figura en la Nota 8 de la memoria de las cuentas anuales.

*Medio ambiente*

Las actividades de la Sociedad no provocan impactos negativos de carácter medioambiental y no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

Durante el ejercicio no se han producido gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

*Información sobre el personal*

El número medio empleados durante el ejercicio 2019 ha sido de 1,25 personas no consideradas alta dirección. La distribución del personal de la Sociedad figura en la Nota 16.

No existe personal empleado con discapacidad igual o superior al 33%.

**Madrid, 28 de abril de 2020**

**EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

| | |
|---|---|
| **JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ** | **LUIS MIGUEL GUTIÉRREZ ABELLA** |
| **VÍCTOR GARCÍA RODRÍGUEZ** | **JUAN FRANCISCO GARCÍA MUÑOZ** |

**ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

# ARRIENDA

Rental Properties SOCIMI, S.A.

INFORMACIÓN FINANCIERA AÑO 2019

3. Grado de Cumplimiento de Previsiones

ARRIENDA
Rental Properties SOCIMI, S.A.

Arrienda Rental Properties Socimi, S.A. - Reg. Merc. de Madrid, Tomo 36347, Folio 98, Hoja M 653043, Inscripción 4ª – C.I.F: A87911616

**Grado de cumplimiento de las previsiones del ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2019**

La Sociedad publicó en diciembre de 2018, en el marco de la incorporación de sus acciones al mercado, el Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el "DIIM"). En dicho DIIM se incluían las previsiones y estimaciones sobre ingresos y gastos futuros de los ejercicios 2018 y 2019. Dichas previsiones y estimaciones fueron aprobadas por unanimidad por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 21 de noviembre de 2018.

A continuación, se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de resultados que se desprenden de los estados financieros auditados de la Sociedad del periodo de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2019, comparada con la cuenta de resultados del ejercicio 2019 aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 22 de noviembre de 2018, así como su grado de cumplimiento.

| ***Euros*** | **31/12/2019 estimado** | **31/12/2019 auditado** | **Grado de cumplimiento** |
|---|---|---|---|
| **Importe neto de la cifra de negocios** | **2.439.476** | **2.544.241** | **104%** |
| Otros ingresos de explotación | 52.148 | 76.709 | 147% |
| Gastos de personal | (106.132) | (90.351) | 85% |
| Otros gastos de explotación | (386.819) | (647.763) | 167% |
| Amortización del inmovilizado | (401.880) | (401.880) | 100% |
| Otros resultados | 288 | 14.615 | 5.081% |
| **Resultado de explotación** | **1.597.081** | **1.495.571** | **94%** |
| Resultado financiero | (112.714) | 12.476 | (11%) |
| **Resultado antes de impuestos** | **1.484.367** | **1.508.318** | **102%** |
| Impuestos sobre beneficios | 0 | 0 | 100% |
| **Resultado del ejercicio** | **1.484.367** | **1.508.318** | **102%** |

La Sociedad ha alcanzado un grado de cumplimiento del 104% a nivel del importe neto de la cifra de negocios estimado para el ejercicio 2019, del 94% a nivel de resultado de explotación y 102% a nivel del resultado del ejercicio. Las variaciones experimentadas principalmente derivan, por un lado, del incremento del epígrafe de "Otros gastos de explotación" por partida no recurrente correspondiente a la comisión por constitución de nuevo préstamo con Abanca Banco, S.A. y por partida recurrente correspondiente a los Tributos del Ayuntamiento de Madrid al haber caducado la bonificación que gozaban determinados inmuebles y, por otro lado, al aumento del epígrafe de "Resultado financiero" como consecuencia de unos mayores ingresos financieros derivados del crédito que tiene concedido la Sociedad.

# ARRIENDA

Rental Properties SOCIMI, S.A.

INFORMACIÓN FINANCIERA AÑO 2019

2. Informe sobre Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno

**ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

***INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACION FINANCIERA***

El presente informe tiene como objeto describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de ARRIENDA Rental Properties SOCIMI, S.A. (en adelante ARRIENDA) para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad tiene como Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante MAB).

***a).- Estructura de gobierno.***

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.

La composición actual del Consejo es de cuatro miembros, siendo los mismos los siguientes:

- D. José García Sánchez (Presidente y Consejero Delegado Solidario)
- D. Luis Miguel Gutiérrez Abella (Secretario y Consejero Delegado Solidario)
- D. Víctor García Rodríguez (Vocal y Consejero Delegado Solidario)
- D. Juan Francisco García Muñoz (Vocal y Consejero Delegado Solidario)

El Consejo de Administración realiza, entre otras funciones, toda la actividad de supervisión de la información financiera.

Adicionalmente al Consejo de Administración, ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. posee los siguientes reglamentos:

- Reglamento del Consejo de Administración.
- Reglamento Interno de Conducta.

A efectos organizativos, se identifican las siguientes áreas principales:

- Área operativa
- Área jurídica
- Área financiera
- Comunicaciones al mercado y página web

A continuación se exponen los procedimientos de actuación en cada una de dichas áreas.

***b).- Área operativa.***

La actividad operativa de la compañía se puede segmentar en dos ramas diferenciadas:

***b.1. Gestión de activos.***

La Sociedad lleva la gestión de la cartera inmobiliaria existente directamente a través de los propios Consejeros Delegados, que se apoyan en su tarea en personal administrativo que se ocupa de la gestión contable y financiera de la Sociedad (asumiendo a su vez las funciones estándar del property manager -emisión de facturas, gestión de cobros, contabilización de las facturas,…-), y de las labores comerciales (relación con el cliente, renovación de los contratos existentes, comercialización de los activos vacíos,…).

Se sigue en esta actividad una estrategia de gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a medio/largo plazo con clientes solventes a fin de garantizar altos niveles de ocupación física y bajo nivel de rotación.

La política de nuevos contratos de arrendamientos de Arrienda Rental Properties Socimi, S.A se basa en la selección de inquilinos con solvencia económica que le proporcionen visibilidad de ingresos a largo plazo, con objeto de incrementar el porcentaje de ocupación existente.

Concretamente, se llevan a cabo, entre otras, las siguientes acciones de cara a analizar la solvencia del futuro inquilino:

(i) Comprobar que no esté inscrito en el registro relativo al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias.

(ii) Análisis de ingresos para confirmar que la renta mensual no asciende a un ratio superior al 50% de los ingresos netos percibidos por el potencial inquilino, cuando la renta es inferior o igual a 1.000 euros y al 60% cuando superan dicho importe. Concretamente se examina:

a. Última declaración de la Renta presentada, 3 últimas nóminas y extracto bancario trimestral de la cuenta donde se ingresan éstas, debiendo aparecer el nombre completo del inquilino, los 20 dígitos del número de cuenta y el código IBAN.

b. Análisis de vida laboral y contrato de trabajo.

c. En caso de ser pensionista o recibir prestación se estudia el certificado del importe y duración de la misma.

d. De estar dado de alta en régimen de autónomo, Documento de ingreso o devolución de la declaración del "Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas" (modelo 100), así como el "Pago fraccionado. Empresarios y profesionales en Estimación Directa. Declaración – Liquidación" (Modelo 130) / IVA (los 4 últimos trimestres) y justificantes de pago de autónomos / vida laboral.

***b.2. Adquisiciones.***

La Sociedad cuenta con un Consejo de Administración formado por miembros con amplia experiencia profesional en la compra de suelo, gestión del mismo hasta la construcción, y su comercialización y postventa; compra de inmuebles en España y la gestión de empresas inmobiliarias. Dichos miembros, son los responsables de identificar potenciales inversiones inmobiliarias a realizar por parte de la Sociedad.

En esta fase intervienen los siguientes componentes:

1.1) Consejo de Administración, que es quien analiza las oportunidades de compra de nuevos activos y quien decide si las compras son llevadas a cabo o no.

1.2) Letrado asesor y responsable del Área Jurídica: interviene en el asesoramiento legal de la operación.

1.3) Técnicos: son los terceros expertos que realizan la *due diligence* del activo que se va a adquirir.

***c) Área jurídica.***

El área jurídica de la Sociedad se sustenta en el asesoramiento legal que presta D. Luis Miguel Gutiérrez Abella, quien es a su vez Secretario del Consejo de Administración y Consejero Delegado Solidario.

Existe una comunicación constante entre el responsable del área jurídica y el Consejo de Administración con objeto de identificar y hacer frente a los potenciales riesgos jurídicos o fiscales a los que se podría enfrentar la Compañía.

***d) Área financiera.***

La contabilidad de la Compañía es supervisada directamente por el Director Financiero de la compañía y Consejero Delegado Solidario Don José García Sánchez.

Trimestralmente se realiza un cierre contable que aspira a ofrecer una imagen fiel de la situación de la cuenta de resultados, balance, flujos de caja y *working capital* de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. Estos estados financieros trimestrales son revisados por el Consejo de la Administración.

Los cierres contables del segundo y cuarto trimestre estarán sometidos a revisión limitada con objeto de cumplir con la normativa del MAB.

***e) Comunicaciones al Mercado y Página web.***

Por otro lado, para asegurar la coordinación en el flujo de información, cualquier presentación, comunicación a medios o al Mercado deberá ser coordinada por el Presidente y el Secretario del Consejo de Administración, que revisarán su contenido y autorizarán la publicación.

Será el Presidente del Consejo de Administración, y en su imposibilidad el Secretario, quienes ejerzan de portavoces de la compañía en todo caso. A su vez, podrán servirse de otros consejeros o de asesores externos para preparar la documentación y comunicaciones.

***EVALUACIÓN DE RIESGOS***

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

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. 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.

Entre los riesgos más relevantes para ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. destacaríamos:

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

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

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

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

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en el sector.

- 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 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, variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera como más significativos:

- 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.

- Registro de la deuda a coste amortizado según normativa contable.

- 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 ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 28 de abril de 2020
ARRIENDA Rental Properties SOCIMI, S.A.