

## **A BME GROWTH**

Madrid, 29 de octubre de 2020

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO, SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), pone en su conocimiento la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

Se publica la siguiente información correspondiente al primer semestre del ejercicio social 2020:

- Estados Financieros intermedios consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30-06-2020 con su informe de revisión limitada del auditor.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias individuales de la Sociedad correspondientes al período de seis meses finalizado el 30-06-2020.

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

Atentamente,

D. Gustavo Rossi González  
Consejero Delegado  
QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A



## Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios

A los accionistas de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A.:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 de junio de 2020, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Quid Pro Quo Alquiler Seguro SOCIMI, S.A., al 30 de junio de 2020, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

53387237M FERNANDO PINDADO

2020-10-28 17:21:3

Signer:

CN=53387237M FERNANDO PINDADO

C=ES

2020-10-28 17:21:3

Fernando Pindado Rubio

28 de octubre de 2020

---

· PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**

**Estados Financieros Intermedios  
correspondientes al período de seis meses  
finalizado el 30 de junio de 2020**

## ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

Nota	Página
Balance	2
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y 2019	4
Estado de cambios del patrimonio neto	5
Estado de flujos de efectivo	7
Memoria	8
<b>1</b> Información general	8
<b>2</b> Bases de presentación	12
<b>3</b> Criterios contables	14
3.1 Inmovilizado material	14
3.2 Inversiones inmobiliarias	15
3.3 Pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros	15
3.4 Arrendamientos	16
3.5 Activos financieros	16
3.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	17
3.7 Patrimonio neto	17
3.8 Pasivos financieros	17
3.9 Provisiones y pasivos contingentes	17
3.10 Impuestos corrientes y diferidos	18
3.11 Prestaciones a los empleados	18
3.12 Reconocimiento de ingresos	18
3.13 Transacciones entre partes vinculadas	19
3.14 Aspectos medioambientales	19
<b>4</b> Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros	19
4.1 Riesgo de crédito	19
4.2 Riesgo de mercado	20
4.3 Riesgo de liquidez	21
4.4 Estimación de valor razonable	21
4.5 Otros Riesgos	21
<b>5</b> Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	22
<b>6</b> Análisis de activos financieros	28
<b>7</b> Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	29
<b>8</b> Capital social	29
<b>9</b> Pasivos financieros	30
<b>10</b> Situación fiscal	31
<b>11</b> Ingresos y gastos	32
<b>12</b> Consejo de Administración y alta dirección	33
<b>13</b> Otras operaciones con partes vinculadas	33
<b>14</b> Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi	34
<b>15</b> Otra información	37
<b>16</b> Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero	37
<b>17</b> Hechos posteriores	37

**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**

**BALANCE AL CIERRE DE 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en Euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>12.917.066,40</b>	<b>12.563.327,22</b>
<b>Inmovilizado material</b>	5	<b>22.340,79</b>	<b>23.595,32</b>
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		22.340,79	23.595,32
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	5	<b>12.812.677,90</b>	<b>12.472.828,72</b>
Terrenos		9.073.412,04	8.832.058,52
Construcciones		3.739.265,86	3.603.695,58
Inmovilizado en curso y anticipos		0,00	37.074,62
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	6	<b>82.047,71</b>	<b>66.903,18</b>
Otros activos financieros		82.047,71	66.903,18
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>562.191,13</b>	<b>294.243,74</b>
<b>Existencias</b>		<b>3.000,00</b>	<b>0,00</b>
Anticipos a proveedores		3.000,00	0,00
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	6	<b>16.444,87</b>	<b>12.939,71</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		8.510,25	5.005,09
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		8.510,25	5.005,09
Otros deudores		7.934,62	7.934,62
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	6 y 13	<b>31.674,10</b>	<b>294,43</b>
Otros activos financieros		31.674,10	294,43
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	7	<b>511.072,16</b>	<b>281.009,60</b>
Tesorería		511.072,16	281.009,60
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>13.479.257,53</b>	<b>12.857.570,96</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estos estados financieros intermedios.

**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**

**BALANCE AL CIERRE DE 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en Euros)**

<b>PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>10.140.135,29</b>	<b>10.031.813,93</b>
A-1) Fondos propios		10.140.135,29	10.031.813,93
<b>Capital</b>	8	<b>10.606.539,00</b>	<b>10.606.539,00</b>
Capital escriturado		10.606.539,00	10.606.539,00
<b>Prima de emisión</b>		<b>208.849,81</b>	<b>208.849,81</b>
<b>Reservas</b>	8	<b>-77.078,70</b>	<b>-76.989,27</b>
Otras reservas		-77.078,70	-76.989,27
<b>Acciones y participaciones propias</b>		<b>-239.030,79</b>	<b>-198.755,80</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>-507.829,81</b>	<b>-620.233,72</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	8	-507.829,81	-620.233,72
<b>Resultado del ejercicio</b>	8	<b>148.685,78</b>	<b>112.403,91</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.127.476,00</b>	<b>1.259.607,95</b>
<b>Deudas a largo plazo</b>	9	<b>2.127.476,00</b>	<b>1.259.607,95</b>
Deudas a largo plazo con entidades de crédito		2.050.001,00	1.197.400,00
Otros pasivos financieros		77.475,00	62.207,95
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.211.646,24</b>	<b>1.566.149,08</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>	9	<b>1.132.073,11</b>	<b>1.473.017,29</b>
Deudas con entidades de crédito		1.132.073,11	1.429.139,64
Otros pasivos financieros		0,00	43.877,65
<b>Deudas con empresas vinculadas a corto plazo</b>	9, 13	<b>2.395,80</b>	<b>2.395,80</b>
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	9	<b>77.177,33</b>	<b>90.735,99</b>
Proveedores		14.786,20	33.837,65
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9, 13	49.481,22	48.851,39
Acreeedores varios	9	7.023,98	3.232,02
Personal		690,03	580,03
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	5.195,90	4.234,90
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>13.479.257,53</b>	<b>12.857.570,96</b>

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estos estados financieros intermedios.

**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresada en Euros)**

	Nota	30-06-2020	30-06-2019
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	11	473.966,51	312.914,98
Prestaciones de servicios		473.966,51	312.914,98
Otros ingresos de explotación		0,00	459,57
Gastos de personal		-8.218,20	-8.218,20
Otros gastos de explotación	11	-298.088,36	-229.688,65
a) Servicios exteriores		-292.511,64	-225.466,93
b) Tributos		-5.576,72	-4.221,72
Amortización del inmovilizado	5	-20.228,20	-26.576,78
Otros resultados		33.908,26	2.361,41
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>181.340,01</b>	<b>51.252,33</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-32.654,23</b>	<b>-1.440,03</b>
Ingresos financieros		0,00	55,86
Gastos financieros		-32.654,23	-1.495,89
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>148.685,78</b>	<b>49.812,30</b>
Impuestos sobre beneficios		0,00	0,00
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>148.685,78</b>	<b>49.812,30</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	8	<b>148.685,78</b>	<b>49.812,30</b>

Las Notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estos estados financieros intermedios.

**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020 (Expresado en Euros)**

<b>A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Nota</b>	<b>30-06-2020</b>	<b>30-06-2019</b>
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	8	148.685,78	49.812,30
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		0,00	0,00
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	8	148.685,78	49.812,30

Las notas 1 a 17 de la memoria adjunta son parte integrante de estos estados financieros intermedios.

**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020  
(Expresado en Euros)**

<b>B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los periodos finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019</b>	<b>Capital escriturado</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Reservas</b>	<b>Acciones propias</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>Total</b>
<b>SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2019</b>	<b>9.000.002,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-9.861,18</b>	<b>-231.403,12</b>	<b>-580.467,14</b>	<b>-39.766,58</b>	<b>8.138.503,98</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	49.812,30	0,00	49.812,30
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	-36.224,12	0,00	0,00	-36.224,12
Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	0,00	-36.224,12	0,00	0,00	-36.224,12
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-18.441,16	0,00	580.467,14	-580.467,14	-18.441,16
<b>SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30-06-2019</b>	<b>9.000.002,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-28.302,34</b>	<b>-267.627,24</b>	<b>49.812,30</b>	<b>-620.233,72</b>	<b>8.133.651,00</b>
<b>SALDO INICIAL DEL EJERCICIO 2020</b>	<b>10.606.539,00</b>	<b>208.849,81</b>	<b>-76.989,27</b>	<b>-198.755,80</b>	<b>112.403,91</b>	<b>-620.233,72</b>	<b>10.031.813,93</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	148.685,78	0,00	148.685,78
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	-40.274,99	0,00	0,00	-40.274,99
Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	0,00	-40.274,99	0,00	0,00	-40.274,99
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	-89,43	0,00	-112.403,91	112.403,91	-89,43
<b>SALDO FINAL DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30-06-2020</b>	<b>10.606.539,00</b>	<b>208.849,81</b>	<b>-77.078,70</b>	<b>-239.030,79</b>	<b>148.685,78</b>	<b>-507.829,81</b>	<b>10.140.135,21</b>

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES  
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020  
(Expresado en Euros)

	Nota	30-06-2020	30-06-2019
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>148.685,78</b>	<b>49.812,30</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>		<b>88.969,35</b>	<b>28.016,81</b>
Amortización del inmovilizado	5	20.228,20	26.576,78
Ingresos financieros		0,00	-55,86
Gastos financieros		32.654,23	1.495,89
Otros ingresos y gastos		36.086,92	0,00
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>-95.321,14</b>	<b>-22.874,26</b>
Existencias		-3.000,00	0,00
Deudores y otras cuentas para cobrar		-3.505,16	12.548,13
Otros activos corrientes		-31.379,67	0,00
Acreedores y otras cuentas para pagar		-13.558,66	-35.422,39
Otros pasivos corrientes		-43.877,65	0,00
Otros activos y pasivos no corrientes		0,00	0,00
<b>4. Otros flujos de efectivo de actividades de explotación</b>		<b>-32.654,23</b>	<b>-1.440,03</b>
Pago de intereses		-32.654,23	-1.495,89
Cobro de intereses		0,00	55,86
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)</b>		<b>109.679,76</b>	<b>53.514,82</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>-410.054,30</b>	<b>-1.931.397,01</b>
Inmovilizado material		-254,10	-12.011,42
Inversiones inmobiliarias		-394.655,67	-1.906.015,35
Otros activos financieros		-15.144,53	-13.370,24
<b>Cobros por inversiones</b>		<b>0,00</b>	<b>15.344,20</b>
Cobros por desinversiones, empresas del grupo, asociadas y vinculadas		0,00	15.344,20
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>-410.054,30</b>	<b>-1.916.052,81</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>-40.364,62</b>	<b>-54.665,28</b>
Emisión de instrumentos de patrimonio		0,00	-18.441,16
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-50.615,84	-88.930,22
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		10.251,42	52.706,10
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>570.801,52</b>	<b>1.480.869,59</b>
a) Emisión:		3.505.104,86	1.500.000,00
Deudas con entidades de crédito		3.489.837,81	1.500.000,00
Otras deudas		15.267,05	0,00
a) Devolución y amortización:		-2.934.303,34	-19.130,41
Otras deudas		0,00	-3.093,24
Deudas con entidades de crédito		-2.934.303,34	-16.037,17
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)</b>		<b>530.437,0</b>	<b>1.426.204,31</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>			
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	7	<b>281.009,60</b>	<b>813.131,03</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	7	<b>511.072,16</b>	<b>376.797,65</b>

## **QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**

### **MEMORIA (Expresada en Euros)**

#### **1. Información general**

QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el día 23 de septiembre de 2016 como sociedad anónima y tiene su domicilio social y fiscal en Madrid, Avenida de América núm. 18.

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales y consiste en:

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

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

- 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.
- Otras actividades accesorias a las anteriores, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Estos estados financieros intermedios han sido formulados por los Administradores de la Sociedad el 27 de octubre de 2020.

El 27 de septiembre de 2016, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009.

El 20 de enero de 2017 el anterior socio único de la Sociedad, Explotación de Negocios y Actividades Comerciales, S.L. transmitió la totalidad de sus acciones a Alquiler Seguro, S.A.U.

En 2017, la Sociedad efectuó cuatro ampliaciones de capital, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas por Alquiler Seguro, S.A.U.:

- El 20 de enero de 2017, por importe de 170.000,00 euros para alcanzar un capital social de 230.000,00 euros.
- El 5 de marzo de 2017, por importe de 300.000,00 euros para alcanzar un capital social de 530.000,00 euros.
- El 18 de julio de 2017, por importe de 200.000,00 euros para alcanzar un capital social de 730.000,00 euros
- El 20 de septiembre de 2017 por importe de 270.000,00 euros para alcanzar un capital social de 1.000.000,00 euros.

El 5 de marzo de 2018 se efectuó una ampliación de capital por importe 8.000.002,00 euros para alcanzar un capital social de 9.000.002,00 euros. Este aumento de capital fue suscrito y desembolsado por una pluralidad de inversores, perdiendo, por tanto, la condición de unipersonalidad.

Por último, el 7 de agosto de 2019 finalizó el proceso de ampliación de capital por importe 1.606.537,00 euros para alcanzar un capital social de 10.606.539,00 euros. Este aumento de capital fue suscrito y desembolsado por una pluralidad de inversores.

El 10 de julio de 2018 la Sociedad finalizó su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, comenzando desde esa fecha su cotización en dicho mercado.

Las cifras incluidas en estos estados financieros intermedios están expresadas en euros con dos decimales, salvo que se indique lo contrario.

## **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)**

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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 tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes 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 transcurrido 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.
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 promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

### **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 español 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 ser nominativas.

### **Capital mínimo requerido (Art. 5)**

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

## **Contrato de Gestión**

A continuación, se detalla un resumen de los puntos más relevantes del contrato de gestión firmado.

El 22 de marzo de 2018, la Sociedad e **Invermax Propiedades Rentables, S.L.U.**, una empresa privada española, (la "**Gestora**") firmaron un "**Contrato de Gestión**" que determina la relación entre las partes. En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la sociedad gestora prestará a la Sociedad sin exclusividad, aunque no podrá prestar servicios de gestión en términos iguales o equivalentes a los que son objeto del Contrato de Gestión a ninguna SOCIMI que cotice en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) actualmente y que tenga por objeto la inversión en inmuebles residenciales en disperso. A continuación, se presenta una descripción las principales funciones delegadas y servicios prestados:

#### 1) Funciones delegadas:

- i. Adquirir y disponer de activos en nombre de la Sociedad, incluyendo la negociación y suscripción de las financiaciones necesarias para cualquier adquisición;
- ii. Gestionar, en nombre de la Sociedad, sus activos e inmuebles, ya sea directamente o mediante la selección de un gestor de activos;
- iii. Proporcionar o procurar y supervisar a la Sociedad la provisión de la contabilidad, presentación de informes, mantenimiento de registros y otros servicios (los "Servicios"); y
- iv. Actuar en nombre de la Sociedad en el desempeño de los Servicios encomendados y la conducción de las relaciones contractuales esenciales de la Sociedad (sujeto a las materias reservadas que se describen más adelante).
- v. Realizar todas aquellas actuaciones de gestión en materia de prevención de blanqueo de capitales en todo aquello que la Sociedad pueda delegar en la Gestora de conformidad con lo establecido en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

A efectos meramente aclaratorios, las Partes reconocen que las funciones de relación y coordinación con el MAB no se delegan a la Gestora, y las llevará a cabo directamente la Sociedad.

2) Presentación de informes:

- i. La Gestora deberá presentar al Consejo de Administración de la Sociedad, con carácter trimestral, un informe sobre la evolución e implementación de la Política de Inversión.
- ii. La Gestora proporcionará al Consejo de Administración, sin perjuicio de cualquier otra que fuera requerida por la normativa vigente o que fuera necesaria para el desarrollo de la actividad de la Sociedad, la información descrita en la Política de Inversión.

3) Gestión Patrimonial:

La Gestora ha designado a la entidad Alquiler Seguro.S.A.U para gestionar el día a día de los activos de la Sociedad. En este sentido, la gestión patrimonial incluirá, sin carácter limitativo, las siguientes prestaciones:

- i. Realizar un informe de valoración sobre las rentas de cada inmueble en función de su tipología, ubicación, estado y situación de mercado.
- ii. Promocionar las viviendas con el objetivo de localizar arrendatarios solventes y fiables.
- iii. Efectuar un estudio financiero y de solvencia, con carácter previo a la firma de los contratos de arrendamiento.
- iv. Preparar y redactar los contratos de arrendamiento necesarios.
- v. Gestionar el cobro de las rentas, garantizando la puntualidad en el cobro de las mismas, con liquidación al arrendador los días 5 de cada mes.
- vi. Garantizar el pago de las rentas hasta la interposición judicial de la demanda en caso de desahucio.
- vii. Resolver las incidencias que puedan surgir en relación con los contratos de arrendamiento de los inmuebles en la forma descrita en la Política de Inversión.
- viii. En el hipotético caso de un impago por parte del arrendatario de un inmueble, Alquiler Seguro asumirá la redacción y presentación de demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas, desarrolladas por abogados y procuradores especializados en arrendamientos urbanos, incluyendo honorarios totales de los mismos, abonados por Alquiler Seguro, con tramitación completa del procedimiento judicial.

Los servicios prestados por Alquiler Seguro y sus correspondientes honorarios, que serán satisfechos por la Sociedad, han sido aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 22 de marzo de 2018.

A efectos aclaratorios, la Gestora reconoce que será responsable frente a la Sociedad de que la gestión de los activos que realice Alquiler Seguro en virtud del/los contrato/s correspondientes se lleve a cabo adecuadamente y en el mejor interés de la Sociedad.

No obstante lo anterior, para aquellos casos excepcionales en los que Alquiler Seguro no pudiera prestar los servicios de gestión patrimonial, la Gestora podrá designar a uno o varios gestores patrimoniales adicionales para gestionar el día a día de los activos de la Sociedad.

Cualquier contratación de estos servicios con cualquier gestor distinto de Alquiler Seguro requerirá la aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad si afectan a más de (5) viviendas. Si estos servicios son contratados con cualquier sociedad del Grupo de la Gestora distinta de Alquiler Seguro, deberá seguirse el procedimiento previsto en la cláusula 12.2.3 del Contrato de Gestión. Las comisiones de estos gestores patrimoniales estarán en línea con las de mercado y serán pagadas por la Sociedad.

El Contrato entró en vigor en la fecha de su firma y tendrá una duración mínima de DIEZ (10) años a partir de dicha fecha, renovándose automáticamente llegada su fecha de expiración, salvo que las Partes decidan de mutuo acuerdo terminar el mismo. No obstante lo anterior, las Partes manifiestan y reconocen que todas las actividades llevadas a cabo con anterioridad a la fecha firma del presente Contrato por cualquiera de las Partes en relación con la implementación y puesta en marcha de la Política de Inversión quedan comprendidas en el marco del Contrato de Gestión, actividades que se reconocen y ratifican por las Partes en este acto. De esta forma, los efectos del Contrato de Gestión se retrotraerán, respecto de dichas actividades, a la fecha en la que se llevó a cabo la primera de dichas actuaciones (1 de enero de 2018, la "**Fecha de Efectividad**").

La retribución de la Gestora por el desempeño de las Funciones Delegadas bajo el Contrato de Gestión se divide en una parte fija (la "Comisión de Gestión Fija"), una parte variable (la "Retribución por éxito" y la "Comisión por Corretaje"). Además, en determinados casos de resolución anticipada del Contrato de Gestión, la Gestora tendrá derecho a un pago compensatorio (el "Pago Compensatorio"). A continuación, se procede a definir el alcance y los cálculos que representa la retribución a la Gestora en base a las cifras contenidas en los estados financieros intermedios:

a) **"Comisión de Gestión Fija"**

Al final de cada semestre natural, la Sociedad abonará a la Gestora una retribución fija equivalente a un 0,5% anual (0,25% semestral) del valor de mercado de los activos de la Sociedad en el semestre correspondiente ("GAV"). Dicho porcentaje se calculará sobre el último GAV disponible calculado según la fórmula siguiente:

$$\text{Retribución base semestre} = 0,25\% * \text{GAV}$$

A estos efectos, el GAV (*Gross Asset Value*) lo calculará la Gestora al final del semestre relevante en base a las inversiones realizadas y a las inversiones en cartera.

El último GAV disponible estará formado por el sumatorio del valor de mercado de todos los activos en propiedad de la Sociedad. El valor de mercado de cada activo será obtenido por el valorador independiente que la Sociedad tenga designado. En los casos en los que no se disponga de una valoración para un activo determinado, se considerarán por defecto los importes relativos a la inversión total imputable a dicho inmueble como su valor de mercado.

La Comisión de Gestión Fija (junto con el IVA aplicable y otros gastos) será abonada mediante transferencia de la Sociedad a la Gestora dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción por la Sociedad de la notificación de pago.

b) **"Retribución por Éxito"**

La Sociedad deberá abonar a la Gestora una Retribución por éxito al cierre de cada ejercicio social.

La Retribución por éxito que corresponde a la Gestora se devengará, única y exclusivamente, en caso de que la media aritmética de los precios de cierre de la acción de la Sociedad en el MAB para cada uno de los días entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre del año correspondiente no sea inferior al 85% (en adelante, el "Umbral") del valor neto de los activos de la Sociedad en dicha fecha (el "NAV"). A estos efectos, el NAV se calculará restando al valor de mercado de los activos (GAV), la deuda neta de la Sociedad a 31 de diciembre del año correspondiente. En dicho caso, la Gestora tendrá derecho a una "Retribución por Éxito" que será la que resulte de aplicar la siguiente fórmula, siempre y cuando el resultado sea positivo:

$$\text{Retribución por Éxito} = 20\% [\text{Resultado antes de Éxito} - \text{Capital Social} * (\text{Max}(2x \text{ESP10Y}; 2x \text{IPC}))]$$

A estos efectos,

- i. **"Resultado antes de Éxito"** se determinará como los Ingresos menos los gastos de mantenimiento y alquiler de inmuebles, los gastos ordinarios de SOCIMI, los honorarios de gestión de la gestora, los intereses de la deuda y la amortización de inmuebles.
- ii. **"Capital Social"** se entenderá por aquel que resulte de la contabilidad social de la Sociedad periodo de referencia del cálculo.
- iii. **"ESP10Y"** será el valor del Bono Español a 10 años y se determinará calculando la media aritmética de los últimos datos diarios disponibles publicados por el Banco de España para cada uno de los días entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre del año correspondiente.
- iv. **"IPC"** se determinará como el IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el mes de enero del año siguiente al ejercicio correspondiente.

La Retribución por éxito será:

- i. Determinada por la Sociedad en los 10 días hábiles siguientes al cierre de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio en cuestión.
- ii. Notificada por la Gestora a la Sociedad para el pago por parte de la Sociedad dentro de los 10 días hábiles siguientes a su determinación; y
- iii. Pagada por la Sociedad mediante transferencia bancaria en los diez (10) días hábiles siguientes a la recepción por la Sociedad de la notificación de pago.

En caso de que la Retribución por éxito que corresponda a la Gestora en un período concreto supere en dos (2) veces la Comisión de Gestión Fija, el Consejo de Administración de la Sociedad, a su sola opción, podrá decidir que el 30% de dicho exceso se pague a la Gestora en acciones de la Sociedad, tomando como referencia para su valoración la media aritmética de los precios de cierre de la acción de la Sociedad en el MAB para cada uno de los días entre el 1 de diciembre y el 31 de diciembre del año correspondiente. En caso de que, en el momento de determinación de la Retribución por éxito la Sociedad tuviera un activo superior a cincuenta (50) millones de euros, el Consejo de administración de la Sociedad podrá decidir, a su sola opción, que el pago en acciones sea del 50% del exceso indicado anteriormente.

c) **"Comisión por Corretaje"**

La Comisión por Corretaje que corresponde a la Gestora por cada compra o venta de un inmueble realizada con la intervención e intermediación de la Gestora se devengará en cada una de dichas compras o ventas realizadas por la Sociedad.

En caso de que la operación que dé lugar a una Comisión por Corretaje sea una compra (esto es, que la Sociedad sea compradora de algún inmueble), la Comisión por Corretaje será del 2% del valor de compra más IVA. En caso de que la operación sea una venta (esto es, que la Sociedad sea vendedora de algún inmueble), la Comisión por Corretaje será del 4% del valor de venta más IVA.

La Comisión por Corretaje será pagada por la Sociedad mediante transferencia bancaria en los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación.

d) **"Pago Compensatorio"**

En caso de que el Contrato de Gestión sea resuelto antes de finalizar la Duración en aplicación de lo dispuesto en las cláusulas 14.2, 14.3(i) y 14.4 del mismo (en este último caso, siempre y cuando la Gestora no sea la parte incumplidora), la Gestora tendrá derecho a percibir, además de cualquier otro importe que le corresponda en virtud de la presente cláusula, el Pago Compensatorio, cuyo importe se determinará tal y como se establece a continuación:

- i. En caso de que la terminación del Contrato tenga lugar durante los dos (2) primeros años tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) tres (3) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante el ejercicio anterior (o durante el ejercicio en curso para el caso del primer año asumiendo que éste se hubiera completado), y;
- ii. En caso de que la terminación del Contrato tenga lugar a partir de los dos (2) años y un día tras su firma, el Pago Compensatorio que corresponderá a la Gestora tendrá un importe igual a (i) dos (2) veces la Comisión de Gestión Fija a la que hubiera tenido derecho la Gestora durante el ejercicio anterior.

El Pago Compensatorio será abonada por la Sociedad a la Gestora por transferencia bancaria dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del presente Contrato. Excepcionalmente, en caso de que la causa de terminación anticipada sea la recogida en la cláusula 14.2 del Contrato de Gestión, el Pago Compensatorio se hará de forma gradual a la liquidación o reordenación del activo de la Sociedad y, en todo caso, antes de que se cumpla un (1) año desde la fecha de terminación del presente Contrato.

Todas las comisiones y honorarios del Contrato de Gestión se expresan sin IVA. Por tanto, al realizar los pagos de comisiones y honorarios, la sociedad pagadora deberá pagar adicionalmente el IVA al tipo que sea aplicable en cada momento.

## **2. Bases de presentación**

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, y también de la veracidad de los flujos incorporados al estado de flujos de efectivo.

Adicionalmente, se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con la información a incluir en la presente memoria.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con el objeto de cumplir con el objeto del requerimiento de presentar la información financiera intermedia a 30 de junio de 2020 en el MAB (actualmente denominado BME Growth).

#### b) Principios contables no obligatorios

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la Sociedad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del Código de Comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad, y sus modificaciones indicadas en el apartado anterior.

#### c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Al 30 de junio de 2020 los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

En la preparación de los estados financieros intermedios de la Sociedad, han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.2).
- 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 ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
  - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
  - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
  - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, 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.

A estos efectos, la Sociedad encarga al menos de manera anual a un experto independiente, la valoración de sus activos. La metodología utilizada se detalla en la nota 5 de la presente memoria abreviada.

- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma.

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

#### d) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios del patrimonio neto, y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, las correspondientes al periodo anterior.

Las cifras correspondientes al período intermedio de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, que se incluyen a efectos comparativos en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto y en el estado de flujos de efectivo de los estados financieros intermedios relativos al período intermedio de seis meses terminado el 2020, fueron también revisadas.

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros intermedios del período actual con los del ejercicio anterior.

e) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

f) Cambios en criterios contables

Cambio de criterio de amortización de las inversiones inmobiliarias con fecha de efectividad desde el 1 de julio de 2019.

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Dichas inversiones se registran y valoran de acuerdo con la política descrita en la nota 3.1 de la presente memoria.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa al menos anualmente. En este sentido, para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se ha venido empleando el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos, que es de 50 años (2% anual). No obstante, con fecha efecto el 1 de julio de 2019 la Sociedad ha realizado un cambio de este criterio empezando a amortizar sus inversiones inmobiliarias a 100 años (1% anual).

Durante el segundo semestre del ejercicio 2019 la Sociedad realizó un análisis de las vidas útiles de los activos inmobiliarios que posee. Como consecuencia, la Sociedad ha considerado realizar un cambio de estimación en base a las nuevas vidas útiles. Dicho análisis se ha realizado considerando la experiencia de los últimos años en cuanto a la viabilidad y el grado de desgaste de los mismos, por medio de la realización de diversas revisiones sobre estos activos, analizando la situación de los mismos en comparación con la estimación de su vida útil contable así como las mejoras y las actuaciones de mantenimiento realizadas en estos activos.

g) Corrección de errores

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 no se han detectado errores significativos que hayan supuesto reexpresión de los importes comparativos incluidos en los mismos.

h) Empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2020 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de -649.455,11 euros (2019: 1.270.453,24 euros, negativos), correspondiendo 900.000 euros a saldos pendiente de amortizar del préstamo de 1.200.000 euros formalizado con fecha de 29 de enero de 2020 por la Sociedad (Nota 9).

No obstante, cabe señalar que la Sociedad con fecha de 9 de julio de 2020 formalizó una nueva póliza de línea de crédito de 250.000,00 euros con vencimiento a 3 años con la entidad Liberbank (Nota 17), la cual le permitirá consagrar sus obligaciones a corto plazo.

Por todo ello, los Administradores han preparado estos estados financieros intermedios bajo el principio de empresa en funcionamiento dado que no existe duda acerca de la capacidad de la Sociedad para generar recursos a través de sus operaciones normales de negocio y cumplir con sus compromisos asumidos.

Los préstamos dispuestos por la sociedad se manejan con un tipo de interés fijo, por lo que el riesgo queda mitigado por las medidas y actuaciones llevadas a cabo por la sociedad.

### 3. Criterios contables

#### 3.1. Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y

siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas para el mobiliario son de 10 años.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, anualmente.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **3.2. Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes de las inversiones inmobiliarias se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos. Igualmente se incorporan como mayor valor del activo los importes de los gastos necesarios para la adquisición y puesta en funcionamiento de los activos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se ha utilizado el método lineal en función de los años de vida útil estimados, que para los mismos es de 100 años. Con fecha de 1 de julio de 2019 la Sociedad aplicó un cambio de criterio de amortización, modificando la vida útil estimada de 50 a 100 años (Nota 2.f).

### **3.3. Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros**

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que, por algún suceso o cambio en las circunstancias, el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

### **3.4. Arrendamientos**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### Sociedad como arrendador

Salvo los inmuebles que coyunturalmente se encuentren en comercialización o adecuación, la totalidad de los 149 inmuebles en propiedad se arriendan para su uso como vivienda, existiendo tantos contratos como inmuebles. Estos arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos, registrándose los activos arrendados bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" de acuerdo con su naturaleza.

La Sociedad ha mantenido durante el ejercicio un índice de ocupación de la cartera del 94,73%, calculado como el número de días ocupados con respecto al número total de días transcurridos desde la adquisición de los inmuebles. Cabe destacar que la desocupación de la cartera es estacionaria y motivada principalmente por la rotación coyuntural de inquilinos.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan aplicando un criterio de linealización durante el plazo del arrendamiento.

### **3.5. Activos financieros**

#### Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas", "Otros activos financieros" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En cuanto a las fianzas derivadas de la formalización de cada contrato de arrendamiento, la Sociedad está obligada al depósito de estas en los organismos competentes reguladores según la comunidad autónoma donde radique el inmueble (IVIMA, IVAT, INCASOL, etc.)

Al adquirir un inmueble ya arrendado, la Sociedad se subroga a la fianza depositada por su anterior arrendador. En los casos en los que no hubieran sido depositadas en tiempo y forma, la Sociedad retiene del precio de la compraventa la cuantía estipulada en concepto de fianza según contrato de arrendamiento más el recargo y posibles intereses estipulados, siendo necesario su posterior depósito por parte de la Sociedad.

Las fianzas depositadas en los organismos competentes se reflejan en el activo de la Sociedad, ya sea por el importe depositado por la Sociedad o por el importe subrogado del vendedor.

Las fianzas recibidas de los arrendatarios son contabilizadas en el pasivo de la Sociedad en el momento en el que se reciben del arrendatario o que se subrogan del vendedor.

Las alteraciones, actualizaciones, complementos, así como la recuperación de las fianzas depositadas y la entrega de las recibidas, se reflejan en las correspondientes cuentas del activo y/o pasivo de la Sociedad.

Por último, la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento requiere por parte de la Sociedad compensar en el organismo regulador competente la cuantía que exceda sobre la fianza ya depositada.

### **3.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Bajo este epígrafe del balance se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

### **3.7. Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

### **3.8. Pasivos financieros**

#### Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales.

Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

### **3.9. Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

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

### **3.10. Impuestos corrientes y diferidos**

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

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

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

### **3.11. Prestaciones a los empleados**

#### **a) Indemnizaciones por cese**

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

### **3.12. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se puede valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

#### Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios de arrendamiento de inmuebles. Estos servicios se suministran sobre la base de una fecha y material concreto o bien como contrato a precio fijo, por períodos que oscilan entre uno y tres años.

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo por prestación de servicios de arrendamiento se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios o costes, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

### **3.13. Transacciones entre partes vinculadas**

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los estados financieros consolidados del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, los estados financieros a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

### **3.14. Aspectos medioambientales**

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudiera ocasionar el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad sobre el medio ambiente, se consideran inversiones en inmovilizado.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, los Administradores consideran, que dada la naturaleza de la actividad desarrollada por la Sociedad, su impacto es poco significativo.

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

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

### **4.1 Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

No existe concentración de clientes al 30 de junio de 2020, ni a 30 de junio de 2019.

Los Administradores han realizado el pertinente análisis considerando que el riesgo de crédito no es significativo tras la valoración realizada de los instrumentos financieros.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	30 de junio de 2020	31 de diciembre de 2019
Inversiones financieras a largo plazo	82.047,71	66.903,18
Clientes por ventas y prestación de servicios y otros deudores	16.444,87	12.939,71
Inversiones financieras a corto plazo	31.674,10	294,43
Efectivo	511.072,16	281.009,60
<b>Total activos</b>	<b>641.238,84</b>	<b>361.146,92</b>
Deudas a largo plazo	-2.127.476,00	-1.259.607,95
Deudas a corto plazo	-1.132.073,11	-1.473.017,29
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	-2.395,80	-2.395,80
Acreedores comerciales (sin Administraciones Públicas)	-71.981,43	-86.501,09
<b>Total pasivos</b>	<b>-3.333.926,34</b>	<b>-2.821.522,23</b>
<b>Posición financiera neta</b>	<b>-2.692.687,50</b>	<b>-2.460.375,21</b>

La Sociedad tiene posición financiera neta acreedora. No obstante, de acuerdo a lo indicado en la Nota 2.h, el riesgo queda mitigado por las medidas y actuaciones llevadas a cabo por la sociedad.

#### Actividades operativas

Con respecto al posible riesgo de impago del arrendamiento de los inmuebles, éste está garantizado mediante el servicio de intermediación profesional efectuado por ALQUILER SEGURO, S.A.U., por el que la Sociedad tiene garantizado el cobro puntual de las rentas el día cinco de cada mes, con independencia del pago efectuado por el inquilino.

A 30 de junio de 2020 no ha habido ningún retraso, ni hay ningún pago vencido pendiente (2019: misma situación).

#### Actividades de inversión

El epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" está compuesto por las fianzas de arrendamiento entregadas en las distintas comunidades autónomas bajo los conciertos de fianzas acordados por importe de 82.047,71 euros (66.903,8 euros a 31 de diciembre de 2019), cuya devolución tendrá lugar cuando termine el contrato de arrendamiento.

## 4.2 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado 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 precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, el riesgo de tipo de cambio y el riesgo de inflación.

#### Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés viene determinado por la probabilidad de sufrir pérdidas como consecuencia de las variaciones de los tipos de interés a los que están referenciadas las posiciones de activo, pasivo (o para determinadas partidas fuera del balance) que pueden repercutir en la estabilidad de los resultados de la Sociedad.

El pasado 7 de febrero de 2019, la Sociedad contrató una póliza de crédito a través de la entidad financiera Bankinter, pactando un tipo de interés de EURIBOR anual + *spread* del 1,50% a aplicar sobre las cantidades dispuestas, representando una exposición al riesgo de cambio en los tipos de interés.

Adicionalmente, el día 10 de diciembre de 2019 la Sociedad contrató una línea de crédito con una entidad financiera española y un plazo de duración de 12 meses. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés variable de EURIBOR + 1,40% (siendo el interés variable mínimo deudor del 1,40%) y (ii) una comisión de apertura del 0,25%.

El resto de la financiación contratada por la Sociedad es a tipo fijo.

Es política de la Sociedad mantener un nivel de financiación que cubra sus necesidades operativas. La Sociedad analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales y financiación alternativa. En función de estos escenarios, la Sociedad calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes sujetas a tipo de interés.

Ni con anterioridad ni con posterioridad a la constitución de la citada póliza la Sociedad ha contratado financiación ajena adicional.

#### Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene riesgo de cambio ya que opera únicamente con euros.

#### Riesgo de inflación

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos prevén la actualización anual de conformidad con el incremento del Índice de precios al Consumo (IPC), así como el Índice Actualizador de Rentas de Contratos de Alquiler (ARCA), por lo que la exposición de la Sociedad a este riesgo se considera mitigada.

### **4.3 Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para hacer frente a sus obligaciones de pago, además de lo indicado en la nota 2.h de los presentes estados financieros intermedios.

### **4.4 Estimación del valor razonable**

El valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. La Sociedad utiliza su juicio para seleccionar una variedad de métodos y realiza hipótesis que se basan en las condiciones del mercado existentes en cada una de las fechas del balance.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

### **4.5 Otros Riesgos**

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

Los Administradores de la Sociedad han realizado, con la información disponible, una evaluación de los principales impactos que la pandemia tiene sobre los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, que se describen a continuación:

- Riesgo de operaciones:

En términos generales, si bien a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la crisis del coronavirus no ha tenido un efecto significativo en las operaciones de la Sociedad, se observa una tendencia hacia cierta estabilización de los alquileres de las zonas donde la Sociedad tiene sus inversiones inmobiliarias que se ha trasladado al valor de las mismas. Las inversiones inmobiliarias en explotación han permanecido abiertas y accesibles a los inquilinos durante este período, con todos los servicios disponibles y medidas reforzadas de limpieza, desinfección y filtrado de aire; y la evolución del negocio ha seguido una senda favorable, sin impactos significativos que hayan supuesto la adopción de medidas extraordinarias. Asimismo, la sociedad tiene una base de inquilinos de alta calidad que ha permitido la continuidad de la operación. Los Administradores de la Sociedad continúan monitorizando los posibles impactos que la pandemia pueda tener sobre los contratos de alquiler de los actuales y futuros inquilinos.

- Riesgo de liquidez:

Es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. La Sociedad dispone de herramientas suficientes para hacer frente a estas circunstancias gracias por un lado a su estado de liquidez y a la disponibilidad de líneas de financiación adicionales de la Sociedad. A 30 de junio de 2020 presenta un saldo de "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" por importe de 511 miles de euros y líneas de crédito disponibles por 900 miles de euros.

- Riesgo de valoración de activos y pasivos del balance

No se han detectado cambios de valor significativos en los activos y pasivos del balance que se deriven de los posibles efectos de la COVID-19. Por tanto, los Administradores de la Sociedad han concluido que los recursos financieros con los que dispone permiten seguir aplicando el principio de empresa en funcionamiento en la formulación de los presentes estados financieros intermedios.

Dada la rapidez con la que cambian los acontecimientos y la evolución potencial de la pandemia en los próximos meses (potenciales impactos y acciones mitigantes), las estimaciones y juicios significativos de los Administradores de la Sociedad podrían verse afectados. Por ello, desarrollar en estas circunstancias una estimación razonable del impacto potencial del COVID-19 sobre las operaciones y los flujos de efectivo a futuro es difícil, debido a que los mercados y los agentes económicos pueden reaccionar de forma inesperada frente a una evolución no prevista de la pandemia.

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

## 5. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
<b>Saldo a 1-1-2019</b>	<b>5.642,91</b>	<b>7.713.577,97</b>
Coste	6.545,10	12.554.901,00
Valor contable	26.247,28	12.541.805,00
Dotación a la amortización del ejercicio	-2.651,96	-68.976,28
<b>Saldo a 31-12-2019</b>	<b>23.595,32</b>	<b>12.472.828,72</b>
Coste	26.247,28	12.554.901,00
Pérdidas por deterioro	0,00	-13.096,00
Amortización acumulada	-2.651,96	-68.976,28
<b>Valor contable</b>	<b>23.595,32</b>	<b>12.472.828,72</b>
Altas	254,10	394.655,67
Bajas		-36.086,92
Dotación a la amortización del ejercicio	-1.508,63	-18.719,57
<b>Saldo a 30-06-2020</b>	<b>22.340,79</b>	<b>12.812.677,90</b>
Coste	26.501,38	12.913.469,75
Amortización acumulada	-4.160,59	-87.695,85
Pérdidas por deterioro acumuladas	0,00	-13.096,00
<b>Valor contable</b>	<b>22.340,79</b>	<b>12.812.677,90</b>

Las inversiones inmobiliarias comprenden viviendas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad.

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas:

	Activo	Valor adq. Terreno	Valor adq.	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
1	Calle Raza 4, 2ºC	61.084,49	20.574,27		-1207,31	80.451,45
2	Calle Don Felipe 9, 2ºD	67.313,43	40.545,93		-2415,82	105.443,54
3	Calle Ilustración 8, 1ºE	71.599,34	25.521,24		-1369,17	95.751,41
4	Calle Caucho 6, 2º dcha	48.268,03	26.947,05		-1455,58	73.759,50
5	Paseo de la Dirección 29, bajo dcha	50.111,89	12.031,95		-644,15	61.499,69
6	Calle Piedrahita 23, bajo A	44.215,41	14.897,41		-761,77	58.351,05
7	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, bj 2B	12.860,50	50.385,40		-2772,52	60.473,38
8	Calle Pinzón 38, 4ºB	55.967,59	18.378,64		-893,03	73.453,20
9	Calle López Grass 54, 5ºB	49.019,59	12.400,77		-603,49	60.816,87
10	Plaza Almunia 46, 1º dcha	46.912,01	13.674,35		-620,76	59.965,60
11	Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	55.117,95	31.064,73		-1296,34	84.886,34
12	Calle San Moises 28, 2ºC	56.098,18	26.340,89		-1129,91	81.309,16
13	Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	33.737,86	36.505,47		-1328,70	68.914,63
14	Calle Villajoyosa 86, 3ºE	54.444,75	21.808,30		-791,75	75.461,30
15	Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	60.943,28	25.753,06		-937,57	85.758,77
16	Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	49.995,72	21.122,37		-768,99	70.349,10
17	Calle Benimamet 87, 5º Dcha	47.281,18	40.192,44		-638,42	86.835,20
18	Calle Arechavaleta 12, 4º A	52.503,37	25.348,63		-920,91	76.931,09
19	Calle Alora 7, 5º Dcha	54.070,56	13.069,92		-465,78	66.674,70
20	Calle Pañería 8, bajo dcha	43.711,69	11.343,66		-398,83	54.656,52
21	Calle Villalonso 47, bajo c	44.830,65	24.425,56		-887,17	68.369,04
22	Calle Belzunegui 36, 1ºD	57.990,75	20.458,84		-732,02	77.717,57
23	Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	57.632,06	20.739,32		-740,95	77.630,43
24	Calle Tordo 19 (A) 2º	59.608,23	18.779,45		-670,88	77.716,80
25	Calle Witerico 4, 3ºF	57.888,10	13.290,60		-471,29	70.707,41
26	Ronda Sur 77, 3ºA	39.865,35	21.022,74		-755,19	60.132,90
27	Calle Imagen 34, 3ºB	59.454,20	18.906,43		-674,55	77.686,08
28	Calle Alcudon 33, 1ºC	57.666,62	12.493,52		-443,01	69.717,13
29	Calle Alcudon 33, 2ºC	64.420,76	13.956,98		-494,92	77.882,82
30	Calle Alcudon 33, 3ºB	59.366,58	12.861,78		-456,10	71.772,26
31	Calle Ezcaray 10, 4ºB	59.814,82	15.870,97		-672,17	75.013,62
32	Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	70.330,85	16.058,45		-570,01	85.819,29
33	Calle Villajimena 6, bajo B	63.499,61	24.143,24		-863,31	86.779,54
34	Calle Arboleda 9, 2ºB	29.385,89	13.600,12		-476,72	42.509,29
35	Calle Arroyo del Olivar 116	59.670,04	13.622,94		-483,43	72.809,55
36	Calle Belzunegui 34, 4ºD	47.213,16	16.710,84		-597,91	63.326,09
37	Calle Francisco Villaespesa 59, 3ºB	76.119,29	21.767,37		-776,77	97.109,89
38	Avenida de Metro 8 3ºB	36.623,65	29.435,84		-840,83	65.218,66
39	Calle Ascao 47 2ºB	79.779,22	12.987,32		-370,73	92.395,81
40	Calle Azcoitia 30 4ºC	70.779,00	14.858,01		-424,19	85.212,82
41	Calle Ferrocarril 22 1º2	47.288,39	54.341,48		-1551,77	100.078,10
42	Calle Madrideos 61 BJ-DR	52.739,63	14.561,20		-414,52	66.886,31
43	Plaza Mirafior 2 9ºA	52.275,43	35.185,55		-1005,19	86.455,79
44	Calle San Basilio 10 BJ-IZ	52.016,83	24.625,19		-504,15	76.137,87
45	Avenida Abrantes 92 3ºB	76.516,53	26.818,58		-769,00	102.566,11
46	Avenida San Diego 47 D 1ºIZ	60.701,87	15.282,48		-434,21	75.550,14
47	Calle Marineros 25 1ºI	82.742,44	21.107,58		-603,69	103.246,33
48	Calle Alegría 4 3ºIZ	60.746,79	16.987,89		-485,23	77.249,45
49	Calle Benimamet 29 3ºIZ	51.308,51	14.802,19		-429,52	65.681,18
50	Calle Decoradores 3 1ºI	66.305,74	16.530,53		-478,97	82.357,30
51	Calle Escalona 43 3ºIZ	74.471,61	25.966,72		-714,48	99.723,85
52	Calle las Marismas 57 2ºC	54.457,67	30.855,30		-894,02	84.418,95
53	Calle Mateo Garcia 8 BJ-A	99.559,45	14.889,84		-431,51	114.017,78
54	Calle Palomares 75 1 3ºA	47.576,52	21.605,56		-625,89	68.556,19
55	Calle Sierra Morena 4 2º1	58.509,29	16.019,79		-462,91	74.066,17

	Activo	Valor adq. Terreno	Valor adq.	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
56	Avenida Institucion Libre Enseñanza 77	103.214,78	24.305,33		-678,57	126.841,54
57	Avenida Concordia 94 1º	57.585,67	39.327,28		-1078,83	95.834,12
58	Calle Alexandre Bell 19 6º	52.160,82	57.834,61	-9.943,00	-1573,43	98.479,00
59	Calle California 27-28	44.333,69	78.270,54		-2149,38	120.454,85
60	Calle Font 51-53 2º14	78.953,40	49.908,05		-1370,08	127.491,37
61	Calle Olivera de Sistrells	51.216,49	67.793,74		-1776,89	117.233,34
62	Paseo de la Marina 244 2º1	73.558,52	23.012,99		-632,29	95.939,22
63	Calle Bembibre 30 BJ-2	67.582,92	14.966,15		-380,54	82.168,53
64	Calle Nicolas Usera 10 3ºI	69.686,58	16.912,88		-430,98	86.168,48
65	Avenida Vicent Mortes Alfonso 101	28.850,25	38.934,58		-990,05	66.794,78
66	Calle Actor Mauri 1 BJ 1	19.882,84	59.744,09		-1532,04	78.094,89
67	Calle Alvarez Sotomayor 2 3º5	14.597,43	22.764,79		-583,50	36.778,72
68	Calle Bailen 41 Bj I	21.389,39	34.341,15		-881,39	54.849,15
69	Calle Cardenal Benlloch 25 3º	45.497,32	16.893,80		-421,42	61.969,70
70	Calle Jaume Balmes 32 4º8	20.834,42	13.275,65		-340,60	33.769,47
71	Calle Omet 1 3º8	20.765,72	27.934,38		-714,77	47.985,33
72	Calle Bernardo Lopez Garcia 3	6.274,66	33.963,12		-869,33	39.368,45
73	Calle Francisco Montero Perez 15 2º	10.993,68	33.407,28		-776,92	43.624,04
74	Calle Palomares 65 2ºDR	43.544,60	18.422,95		-462,49	61.505,06
75	Calle Emilio Ortuño 8 1ºC	64.619,92	7.799,59		-195,62	72.223,89
76	Calle Marcel.Li Esquius	50.326,60	34.770,76		-883,64	84.213,72
77	Calle Vilches 15 (P)	75.089,40	25.514,83		-610,36	99.993,87
78	Calle Pintora Angeles Santos 13	53.796,49	13.247,97		-332,03	66.712,43
79	Calle Zubieta 3 3º3	63.498,41	13.948,11		-349,26	77.097,26
80	Calle Perafita 20 1º2	26.481,48	34.024,49		-849,15	59.656,82
81	Calle Fotografia 1 1ºB	90.548,69	22.693,78		-536,30	112.706,17
82	Calle Godella 166 1ºIZQ	64.003,46	18.465,63		-436,19	82.032,90
83	Camino del Pato 12 1ºC	72.284,92	30.890,81		-733,41	102.442,32
84	Plaza Mayor Abachuco 2	53.777,27	24.149,51		-571,78	77.355,00
85	Calle Antonio Ponz 3ºB	86.786,26	25.529,34		-602,04	111.713,56
86	Calle Cardenal Belluga 11	86.043,81	6.745,80		-159,27	92.630,34
87	Calle Ebanisteria 11 4ºIz	93.838,87	23.518,39		-555,76	116.801,50
88	Calle Eresma 8 3ºC	16.433,20	37.235,00		-884,21	52.783,99
89	Calle La Era 9 BJ-B	77.931,88	45.456,14		-984,81	122.403,21
90	Calle Halcon 43 3ºE	78.288,46	27.122,15		-584,72	104.825,89
91	Calle Godella 221 2º2	60.159,43	19.528,57	-3.153,00	-404,27	76.130,73
92	Calle Doctor Lozano 17 2ºB	75.568,93	19.642,04		-422,82	94.788,15
93	Calle Arroyo Fontarron 269 4	84.202,87	27.575,81		-597,05	111.181,63
94	Avenida San Diego 47 BJ DR	57.437,81	14.144,70		-306,32	71.276,19
95	Avenida San Diego 47 2ºIz	72.765,02	17.919,20		-386,47	90.297,75
96	Avenida Pau Casals 13 4º1	71.342,36	35.172,50		-704,51	105.810,35
97	Plaza de la Flor 29 BJ-2	60.282,21	30.476,92		-570,39	90.188,74
98	Camino de Perales 92 6ºC	70.748,58	24.497,23		-409,06	94.836,75
99	Calle Ezequiel Solana 109 2ºc	103.757,23	30.504,19		-509,63	133.751,79
100	Calle L´Alcarria 30 3º1	41.387,21	56.756,22		-700,33	97.443,10
101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	96.126,52	45.869,47		-589,23	141.406,76
102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	59.056,37	29.635,84		-463,17	88.229,04
103	Calle Galicia 2 4ºB	45.571,72	47.774,70		-747,77	92.598,65
104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	97.695,79	11.139,36		-170,99	108.664,16
105	Calle Manganeso 4 2ºB	58.286,82	29.759,74		-463,54	87.583,02
106	Calle Tomas Esteban 11-1	62.825,22	14.720,28		-228,85	77.316,65
107	Calle Trastomonte 4 3ºB	76.102,38	19.073,17		-298,50	94.877,05
108	Calle Tamarit 35 Bj-2	49.347,47	42.257,24		-649,81	90.954,90
109	Calle Marinel-Lo Bosch 16 2º	53.834,34	58.511,69		-868,36	111.477,67
110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	89.166,78	21.146,45		-311,78	110.001,45
111	Calle Elionor 26 1º1	75.258,04	30.371,13		-428,53	105.200,64

Activo	Valor adq. Terreno	Valor adq.	Deterioro de valor	Amortización acumulada	VNC
112 Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	76.530,81	16.851,48		-159,62	93.222,67
113 Calle Palomares 52 BJ-A	70.208,61	28.081,46		-353,89	97.936,18
114 Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	88.698,30	22.217,77		-276,93	110.639,14
115 Calle Garcia llamas 30 1ºA	96.546,95	22.323,96		-280,77	118.590,14
116 Calle Tornilleria 12, BJ-Derecha	86.582,74	21.698,04		-238,64	108.042,14
117 Calle Las Rosas 3, 4ºC	56.859,84	39.122,32		-429,86	95.552,30
118 Calle Cerro de la Alcazaba 26, 2ºC	82.438,11	30.336,34		-328,52	112.445,93
119 Calle Hachero 33, BJ-B	75.061,15	12.694,06		-137,11	87.618,10
120 Calle Encajeras 16, BJ-Izquierda	75.673,46	20.856,91		-160,02	96.370,35
121 Calle Aguja 12, 3º Derecha	74.999,82	18.796,86		-151,37	93.645,31
122 Calle Ascensión Bielsa 48, 4ºA	74.270,25	21.661,36		-172,63	95.758,98
123 Calle Felipe Fraile 8, BJ-4	71.074,96	14.132,18		-108,13	85.099,01
124 Calle Josue Lillo 3, BJ-1	51.932,34	35.137,03		-279,22	86.790,15
125 Pasaje Leonardo Da Vinci 6, 2º Derecha	14.228,04	39.290,36		-307,05	53.211,35
126 Calle Escultor Piquer 47, 4º-8	16.231,60	47.700,91		-367,07	63.565,44
127 Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	91.247,45	21.098,58		-161,81	112.184,22
128 Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	91.247,45	22.713,93		-166,56	113.794,82
129 Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	86.252,57	19.943,65		-152,93	106.043,29
130 Calle Carlos Auriolos 29, 3ºA	95.754,75	15.587,98		-119,55	111.223,18
131 Calle Mare de Deu del Corredor 20, 2ºA	47.910,59	24.309,18		-183,20	72.036,57
132 Calle Verge de Montserrat 10, 2º-4	62.838,56	28.696,12		-217,12	91.317,56
133 Calle Viladecans 25, 3º-4	82.086,36	45.396,74		-341,21	127.141,89
134 Calle Eduardo Aguilera Romero 9, 7ºA	27.097,39	25.383,17		-168,92	52.311,64
135 Calle Puerto de la Boniagua 46, 3ºD	75.137,97	18.667,24		-100,18	93.705,03
136 Calle América 5, 3ºA	73.234,44	25.161,33		-134,81	98.260,96
137 Calle Aguacate 26 Triplicado, 2ºB Esc. 3	67.635,54	13.258,54		-71,04	80.823,04
138 Calle Almonacid 20, BJ-A	80.694,24	19.293,64		-103,18	99.884,70
139 Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Derecha	85.564,63	21.071,25		-112,01	106.523,87
140 Calle Almonacid 25, 1º B	74.196,37	18.781,54		-99,92	92.877,99
141 Calle Chimbo 29, BJ A	77.950,79	15.302,93		-81,28	93.172,44
142 Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izquierda	64.121,17	27.653,36		-146,56	91.627,97
143 Poligono Dels Merinals 62, 2º 2	43.278,68	38.766,22		-202,26	81.842,64
144 Calle Nou Barris 4, 4º 1	52.276,08	43.083,42		-224,80	95.134,70
145 Calle Cami Reial 29, 4º 8	38.199,65	14.445,95		-73,59	52.572,01
146 Calle Benadalid 6, 2º B	82.643,14	19.461,06		-99,11	102.005,09
147 Calle Fray Luis de León 5, 7 4º B	64.745,26	34.767,45		-152,46	99.360,25
148 Calle Casabermeja 2, 4º C	75.465,58	17.770,86		-51,25	93.185,19
149 Calle Peña de la Miel 5, 3º B	85.584,66	22.367,74		-9,83	107.942,56
<b>TOTALES</b>	<b>9.086.508,05</b>	<b>3.826.961,71</b>	<b>-13.096,00</b>	<b>-87.695,85</b>	<b>12.812.677,90</b>

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que cubren y garantizan la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2020 no existe ningún activo que se encuentre totalmente amortizado (2019: misma situación).

A 30 de junio de 2020 existen 26 activos que se encuentran sujetos a ciertas garantías: 26 inmuebles gravados por una garantía hipotecaria (Nota 9):

Ref.	Domicilio	Carga	Ref.	Domicilio	Carga
0011	Calle Cactus 28, Esc. E Bajo Izq.	Hipotecado	0093	Calle Arroyo Fontarrón 269, 4º Dcha.	Hipotecado
0017	Calle Benimámet 87, 5º Dcha.	Hipotecado	0094	Avenida San Diego 47, Bajo Dcha B	Hipotecado
0026	Ronda Sur 77, 3º A	Hipotecado	0100	Calle de l'Alcarria 30, 3º 1	Hipotecado
0031	Calle Ezcaray 10, 4º B	Hipotecado	0101	Avenida Pío XII 94 (E) En. 1 Esc. 5	Hipotecado
0039	Calle Ascao 47, 2º B	Hipotecado	0109	Calle Marinello Bosch 16-18, 2º 1 E1	Hipotecado
0040	Calle Azcoitia 30, 4º C	Hipotecado	0112	Calle Vizconde Arleson 35, Bajo 6	Hipotecado
0044	Calle San Basilio 10, Bajo Izq.	Hipotecado	0116	Calle Tornillería 12, Bajo Dcha.	Hipotecado
0056	Avenida Instit. Libre Enseñanza 77, 9º 3	Hipotecado	0118	Calle Cerro de Alcazaba 26, 2º C	Hipotecado
0073	Calle Fco. Montero Pérez 15, 2º Izq.	Hipotecado	0119	Calle Hachero 33, Bajo B	Hipotecado
0075	Calle Emilio Ortuño 8, 1º C	Hipotecado	0127	Calle Sierra Molina 23, 2º Dcha.	Hipotecado
0083	Camino del Pato 12, 1º C	Hipotecado	0128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izq.	Hipotecado
0084	Plaza Mayor Abetxuco 2, 3º Izq.	Hipotecado	0129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izq.	Hipotecado
0086	Calle Cardenal Belluga 11, Esc. 1 SM C	Hipotecado	0130	Calle Carlos Auriolos 29, 3º Izq.	Hipotecado

Adicionalmente, en virtud de este mismo contrato de préstamo hipotecario, se encuentran pignoradas las rentas y otros derechos asimilables procedentes de los inmuebles que anteceden a este párrafo.

Todas las inversiones inmobiliarias se han adquirido con recursos propios, a excepción de 34 inmuebles indicados a continuación. A continuación, se detallan las sucesivas disposiciones de fondos necesarias para la adquisición de los 34 inmuebles:

- Los 19 inmuebles siguientes mediante sucesivas disposiciones de fondos sobre la línea de crédito con la entidad Bankinter (Nota 9):

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto
101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	18/03/2019	127.257,00
102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	18/03/2019	89.250,60
103	Calle Galicia 2 4ºB	18/03/2019	93.359,40
104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	18/03/2019	108.767,40
105	Calle Manganeso 4 2ºB	18/03/2019	88.223,40
106	Calle Tomas Esteban 11-1	18/03/2019	77.951,40
107	Calle Transmonte 4 3ºB	18/03/2019	95.413,80
108	Calle Tamarit 35 Bj-2	18/03/2019	91.428,50
109	Calle Marinello Bosch 16 2º	18/03/2019	110.983,30
110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	02/04/2019	110.769,30
111	Calle Elionor 26 1º1	09/04/2019	104.808,10
112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	03/05/2019	88.170,90
113	Calle Palomares 52 BJ-A	10/05/2019	98.495,40
114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	10/05/2019	110.821,80
115	Calle Garcia llamas 30 1ºA	10/05/2019	119.039,40
127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	23/09/2019	112.876,20
128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	23/09/2019	112.876,00
129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	23/09/2019	106.713,00
130	Calle Carlos Auriolos 29, 3ºA	23/09/2019	111.849,00
<b>TOTAL</b>			<b>1.959.053,90</b>

- Los 15 inmuebles siguientes mediante sucesivas disposiciones de fondos sobre el préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Liberbank (Nota 9):

Ref.	Nombre activo	Fecha disposición	Importe dispuesto
135	Calle Puerto de Bonaigua 46, 3º D	16/12/2019	94.000,00
136	Calle América 5, 3º A	16/12/2019	99.000,00
137	Calle Aguacate 26T, 2º B Esc. 3	16/12/2019	81.000,00
138	Calle Almonacid 20, Bajo A	16/12/2019	100.000,00
139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Dcha.	18/12/2019	107.000,00
140	Calle Almonacid 25, 1º B	18/12/2019	96.000,00
141	Calle Chimbo 29, Bajo A	18/12/2019	94.000,00
142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izq.	18/12/2019	93.000,00
143	Calle Polígono dels Merinals 62, 2º 2	20/12/2019	83.000,00
144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	20/12/2019	97.000,00
145	Calle Camí Reial 29, 4º 8	24/12/2019	53.400,00
146	Calle Benadalid 6, 2º B	27/12/2019	102.000,00
147	Calle Fray Luís de León 5, 4º 2	22/01/2020	15.000,00
148	Calle Casabermeja 2, 4º C	16/03/2020	93.000,00
149	Calle Peña de la Miel 5 3º B	10/06/2020	144.000,00
<b>TOTAL</b>			<b>1.351.400,00</b>

Con fecha 20 de diciembre de 2019 se dispusieron adicionalmente 96.000,00 euros para la compra de un inmueble, quedando finalmente emplazada al 13 de julio de 2020, tal y como se refleja en la Nota 17. Con fecha 18 de marzo de 2020 se realizaron 3 disposiciones adicionales por importe total de 300.600,00 euros, por lo que el total dispuesto a 30 de junio de 2020 en relación al préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Liberbank (Nota 9) asciende a 1.750.000,00 euros.

A 30 de junio de 2020 la totalidad de los ingresos y gastos de la Sociedad provienen de la propia actividad de explotación de los mencionados inmuebles vía contratos de alquiler (Nota 11).

A 30 de junio de 2020 existe un compromiso de compra por parte de la Sociedad, habiendo sido ejecutada la compra del activo nº 150 con fecha 13 de julio de 2020. Por norma general, la Gestora cede los contratos de arras que formaliza a favor de la Sociedad cuando los inmuebles se ajustan a las características descritas en el anexo "Política de Inversión" recogido en el Contrato de Gestión firmado el 22 de marzo de 2018 (Nota 1). Hasta ese momento, el compromiso de cara a la Sociedad no se considera firme.

Los contratos de arrendamiento de los inmuebles propiedad de la Sociedad prevén un periodo mínimo no cancelable de 6 meses desde la fecha de su firma, pudiéndose rescindir en cualquier momento por parte del arrendatario transcurrido aquel periodo mínimo. Al 30 de junio de 2020 solo para un reducido número de contratos no ha finalizado el plazo mínimo de 6 meses, por lo que el importe total de cobros mínimos futuros no es significativo (a 31 de diciembre de 2019: misma situación).

#### Evaluación de deterioro de las inversiones inmobiliarias:

El valor de las inversiones inmobiliarias ha sido verificado mediante la correspondiente valoración efectuada por Sociedad de Tasación, S.A. determinando que su valor de mercado es de 16.652.666 euros.

Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por expertos bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS *Appraisal and Valuation Standards* (Libro Rojo) publicado por la *Royal Institution of Chartered Surveyors* de Gran Bretaña (RICS).

Valor de mercado o venal de un inmueble (VM) es la cantidad estimada por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.

Dependiendo de la situación y características de cada inmueble objeto de la valoración, la metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles ha sido el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 10 años y capitalizando el 11º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 1,40% y 8,20% (2019: proyección de los ingresos netos de explotación a 3 años y capitalización del 11º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 1,40% y 8,20%) y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de

efectivo obtenidos entre 2,80% y 9,60% (2019: 2,80% y 9,60%). Se contrastan los resultados obtenidos con los del método de comparables de mercado, una vez aplicados un proceso de homogeneización.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Método de comparables de mercado se basa en buscar fincas lo más similares posibles a la valorada en un entorno próximo o de características parecidas. Se utilizan testigos comparables para que la fiabilidad de los resultados alcance unos buenos niveles y mediante un proceso de homogeneización encontramos un valor unitario (euros/m<sup>2</sup>) aplicable al inmueble a valorar. El resultado final corresponde al valor de mercado por comparación.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

La Sociedad ha realizado un análisis de sensibilidad del resultado del informe de valoración. En el caso de que el valor de mercado disminuya un 5% respecto al calculado por el experto en su informe, la Sociedad necesitaría dotar un deterioro adicional de 170.265 euros.

## 6. Análisis de activos financieros

A continuación, se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas:

a) Activos financieros a largo plazo:

Créditos y otros a largo plazo	Importe 30/06/2020	Importe 31/12/2019
Otros activos financieros	82.047,7	66.903,18

La totalidad de los activos financieros a largo plazo está integrada por las fianzas depositadas en los organismos correspondientes de las diferentes Comunidades Autónomas derivadas de los arrendamientos de viviendas que constituyen el objeto social de la Sociedad.

b) Activos financieros a corto plazo:

Créditos y otros a corto plazo	Importe 30/06/2020	Importe 31/12/2019
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16.444,87	12.939,71
Inversiones en partes vinculadas a corto plazo	0,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo	31.674,10	294,43

No existen trasposos o reclasificaciones de los activos financieros entre categorías tanto al 30 de junio de 2020 como al 31 de diciembre de 2019.

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito al 30 de junio de 2020 como al 31 de diciembre de 2019.

No existen instrumentos financieros derivados tanto al 30 de junio de 2020 como al 31 de diciembre de 2019.

Información sobre el vencimiento de los activos financieros al cierre del ejercicio:

Vencimiento en años				
	30-06-2020	31-06-2021	30-06-2022	TOTAL
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	16.444,87			16.444,87
Inversiones financieras a corto plazo	31.674,10			31.674,10
<b>TOTAL</b>	<b>48.118,97</b>			<b>48.118,97</b>

El vencimiento de "Otros activos financieros" es similar a los vencimientos de "Otras deudas de largo plazo" que figuran en la Nota 9.

## 7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El importe de esta partida del balance, que asciende a 511.072,16 euros (281.009,60 euros al 31 de diciembre de 2019) no se encuentra sometido a ninguna restricción o pignoración, salvo por las rentas de 26 inmuebles hipotecados por importe mensual total de 13.965,00 euros (Nota 5) a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad acordó que los importes derivados de las rentas pignoradas se podrán disponer con la exclusiva finalidad de aplicar su importe al cumplimiento de las obligaciones garantizadas conforme se vayan devengando. Asimismo se acordó que, en tanto no se produzca ningún incumplimiento de las obligaciones garantizadas, la Sociedad podrá disponer de las cantidades abonadas periódicamente correspondientes a las rentas pignoradas, una vez que la cuota del mes en curso correspondiente al préstamo hipotecario haya sido satisfecha y no exista ninguna otra deuda vencida pendiente de pago por razón del mismo.

A 30 de junio de 2020 la Sociedad dispone de cuentas corrientes en el Banco Santander, Bankinter, Banco de Sabadell y Liberbank (a 31 de diciembre de 2019: misma situación) que devengan tipos de interés de mercado.

## 8. Capital social

El capital social se compone de 10.606.539 de acciones ordinarias nominativas, de 1,00 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 2019 se ejecutó una ampliación de capital que elevó la cifra de capital social de 9.000.0002,00 euros al 31 de diciembre de 2018, hasta los 10.606.539 euros a 30 de junio de 2020. La Sociedad llevó a cabo la ampliación de capital, que fue aprobada por el Consejo de Administración en fecha 24 de abril de 2019, al amparo de la delegación conferida con fecha de 2 de marzo de 2018 por el Accionista Único de la Sociedad en ese momento.

En el periodo comprendido desde el 1 de enero de 2020 hasta el 30 de junio de 2020, se han adquirido 49.419 acciones propias, procediéndose a la transmisión de un total de 10.000 acciones propias, por lo que el saldo, a 30 de junio de 2020 es de 213.656 acciones propias. El resultado de estas operaciones ha sido una pérdida total por importe de 251,42 euros, que ha sido registrada contra el patrimonio neto.

El resultado que arroja la Sociedad a 30 de junio de 2020 es un beneficio de 148.685,78 euros.

A 30 de junio de 2020, los accionistas con una participación directa o indirecta igual o superior al 5% (en el caso de consejeros y directivos del 1%) del capital social de la Sociedad son los siguientes:

Accionista	nº Acciones	% Capital
Alquiler Seguro, S.A.U.	2.417.002	22,79%
JPMBLSA RE Mutual Funds	837.000	7,89%
IESE Fundación Internacional	578.938	5,46%
Deltacap Investment Partners, S.L.	498.496	4,70%
D. Gustavo Rossi González (Presidente y C. Delegado)	103.716	0,98%
D. Antonio Carroza Pacheco	102.358	0,97%

A su vez, los accionistas directos que se relacionan a continuación ostentan las siguientes participaciones indirectas en el capital de la Sociedad:

Accionista directo	Capital Directo	Capital Indirecto	Total
D. Gustavo Rossi González (Presidente y Consejero Delegado)	0,98%	10,25% a través de ALQUILER SEGURO <sup>(1)</sup>	11,23%
D. Antonio Carroza Pacheco	0,97%	10,25% a través de ALQUILER SEGURO <sup>(1)</sup>	11,22%
D. Miguel Ángel Albero Ocerín (Consejero)	-	2,35% a través de Deltacap Investment Partners S.L. <sup>(2)</sup>	2,35%

(1) D. Gustavo Rossi y D. Antonio Carroza son propietarios cada uno del 45% de EXPLOTACION DE NEGOCIOS Y ACTIVIDADES COMERCIALES S.L. (GRUPO ENACOM), accionista único de ALQUILER SEGURO, S.A.U., que es titular directo del 22,79% de las acciones de la Sociedad.

(2) D. Miguel Ángel Albero Ocerín es propietario del 50% de Deltacap Investment Partners S.L., que es titular directo del 4,70% de las acciones de la Sociedad.

## 9. Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a largo plazo:

A continuación, se detallan los pasivos financieros a largo plazo:

Débitos y partidas a pagar a largo plazo	Importe 30/06/2020	Importe 31/12/2019
Deudas largo plazo con entidades de crédito	2.050.001,00	1.197.400,00
Otras deudas de largo plazo	77.475,00	62.207,95
<b>Total</b>	<b>2.127.476,00</b>	<b>1.259.607,95</b>

Las "Deudas largo plazo con entidades de crédito" se corresponden con el saldo dispuesto del contrato de préstamo hipotecario suscrito por la Sociedad el 10 de diciembre de 2019 y el importe dispuesto de la póliza de crédito suscrita con fecha de 13 de mayo de 2020.

El préstamo hipotecario con garantía sobre 26 inmuebles en propiedad (Nota 5) es con la entidad Liberbank por importe de 1.750.000,00 euros, con plazo de duración de 15 años, siendo el primer año de carencia, y tipo de interés fijo del 1,885%. En dicha operación quedó pactado que durante el periodo de amortización las cuotas serán mensuales y constantes, mientras que durante el período de carencia las cuotas serán exclusivamente de intereses.

La póliza de crédito suscrita con la entidad financiera española Bankinter con límite de 1.200.000 euros y un plazo de duración de 24 meses, con una carencia inicial de amortización hasta el 8 de febrero de 2021, tipo de interés de 1,50% y comisión de apertura de 0,25%.

El gasto de intereses devengados por estas deudas a 30 de junio de 2020 ha ascendido a 1.253,94 euros (2019: 1.253 94 euros), siendo intereses pendientes de pago al 30 de junio de 2020 de 1.253,94 euros (2019: 1.253,94 euros).

Las "Otras deudas de largo plazo" se corresponden con las fianzas recibidas de los contratos de arrendamientos que la Sociedad tiene suscritos para los inmuebles de su propiedad descritos en la Nota 5.

Información sobre el vencimiento de las deudas a largo plazo al cierre del ejercicio 2019:

	Vencimiento en años				Resto	TOTAL
	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023			
Deudas largo plazo con entidades de crédito	101.037,51	102.985,54	-----	1.845.977,95	<b>2.050.001,00</b>	
Otras deudas de largo plazo	13.459,72	48.748,23	15.267,05	0,00	<b>77.475,00</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>114.497,23</b>	<b>151.733,77</b>	<b>15.267,05</b>	<b>1.845.977,95</b>	<b>2.127.476,00</b>	

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Débitos y partidas a pagar corto plazo	Importe 30/06/2020	Importe 31/12/2019
Otras deudas a corto plazo	0,00	43.877,65
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	1.132.073,11	1.429.139,64
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	2.395,80	2.395,80
Proveedores	14.786,20	33.837,65
Proveedores empresas del grupo y asociadas	49.481,22	48.851,39
Acreedores comerciales	7.023,98	3.232,02
Personal	690,03	580,03
<b>Total</b>	<b>1.206.450,34</b>	<b>1.561.914,18</b>

La Sociedad cuenta con un préstamo contratado con Bankinter por un importe de 1.200.000,00 euros, formalizado con fecha 24 de enero de 2020, con vencimiento a 9 meses, siendo la fecha de vencimiento del préstamo el día 28 de octubre de 2020 con amortizaciones parciales pactadas. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar (i) un tipo de interés aplicable del 1,50% y (ii) una comisión de apertura del 0,5%. La operación se ha formalizado exclusivamente con la garantía corporativa de la compañía y con una serie de covenants financieros definidos habituales. El importe pendiente a 30 de junio de 2020 asciende a 900.000,00 euros. Con fecha 13 de mayo de 2020 se formalizó un nuevo préstamo de 1.200.000,00 euros con Bankinter con vencimiento a 24 meses el cual se encuentra clasificado como "Deudas a largo plazo con entidades de crédito" con la finalidad de atender los vencimientos de éste préstamo.

Adicionalmente, se incluyen los saldos dispuestos de una línea de crédito contratada con la entidad Liberbank el 10 de diciembre de 2019 por un límite de 250.000,00 euros, con vencimiento a un año.

Por último, con fecha 9 de julio de 2020 se formalizó una nueva póliza de línea de crédito de 250.000,00 euros con vencimiento a 3 años la entidad Liberbank, que sustituye y mejora las condiciones de la póliza de crédito formalizada el 10 de diciembre de 2019. (Nota 17)

## 10. Situación fiscal

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Saldos relativos a activos y pasivos fiscales	Importe 30/06/2020	Importe 31/12/2019
Retenciones IRPF a pagar	4.756,23	3.795,23
Organismos de Seguridad Social, acreedores	439,67	439,67
<b>TOTAL</b>	<b>5.195,90</b>	<b>4.234,90</b>

La actividad desarrollada por la Sociedad (arrendamiento de viviendas) está sujeta pero exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que no se generan activos ni pasivos frente a la Administración Tributaria por este concepto.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en 4 años para los principales impuestos a los que está sujeta la Sociedad.

La Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución, para todos los impuestos que le son aplicables.

Los Administradores de la Sociedad consideran que ésta no mantiene contingencias fiscales que pudieran generar obligaciones de pago en futuros ejercicios con impacto significativo en los presentes estados financieros intermedios.

### Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

El 27 de septiembre de 2016, se presentó, ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, escrito de solicitud de la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI al que se refiere el artículo 8 de la Ley 11/2009. La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 23 de septiembre de 2016.

Dicho régimen prevé un periodo de dos años para el cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos para la correcta aplicación del régimen fiscal previsto para las SOCIMI (Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI). En el momento de confección de estos estados financieros intermedios la Sociedad cumple la totalidad de los requisitos exigidos dentro del plazo previsto.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

## 11. Ingresos y gastos

Durante el presente periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2020 la Sociedad ha obtenido ingresos por importe total de 473.966,51 euros (312.914,98 a 30 de junio de 2019), todos ellos provenientes del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales.

El desglose de "Otros gastos de explotación" es el siguiente:

Concepto	Importe a 30-06-2020	Importe a 30-06-2019
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>298.088,36</b>	<b>229.688,65</b>
Arrendamientos y cánones	0,00	222,64
Reparaciones y conservación	16.516,92	13.940,07
Servicios profesionales independientes	213.967,03	161.293,60
Primas de seguros	6.833,15	5.770,45
Servicios bancarios	2.499,66	8.902,20
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	0,00	0,00
Suministros	3.608,59	660,77
Otros servicios	49.086,29	34.677,20
Otros tributos	5.576,72	4.221,72

Al 30 de junio de 2020, aparte de los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias". Al 31 de diciembre de 2019 los gastos se refieren a la explotación de los bienes inmuebles registrados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias", así como a gastos asociados a diferentes trabajos realizados por profesionales independientes para la ampliación de capital materializada a lo largo de los posteriores meses.

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarias al 30 de junio de 2020 (2019: misma situación). Tampoco existen arrendamientos donde la Sociedad figure como arrendatario al 30 de junio de 2020 (2019: misma situación).

## 12. Consejo de Administración y alta dirección

### a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración

A 30 de junio de 2020 se devengan primas por asistencia a los Consejos de Administración de los 3 consejeros, ratificadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2018 y por importe equivalente a 12.000,00 euros anuales por cada uno de los miembros. El gasto total del periodo de seis meses cerrado a 30 de junio de 2020 ha sido de 20.218,20 euros, registrados en los epígrafes de "Otros gastos de explotación" y "Gastos de personal". (a 30 de junio de 2019: mismo importe). No obstante lo anterior, el Consejo de Administración, en reunión de fecha 18 de junio de 2.020, acordó por unanimidad renunciar a su retribución hasta que la entidad reparta dividendos, ratificándose por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de julio de 2020, ello con la finalidad de contribuir a la mejora de los resultados de un modo voluntario aunque la compañía ya obtuviera beneficios.

Ni a 30 de junio de 2020, ni a 30 de junio de 2019 se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos, ni a 30 de junio de 2020, ni a 30 de junio de 2019.

A 30 de junio de 2020 y a 30 de junio de 2019, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

En 2018 se inicia una póliza de seguro de responsabilidad civil para la totalidad de los consejeros de la Sociedad siendo ampliada la misma mediante coberturas específicas de cara a la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil el 10 de julio de 2018 con vencimiento el 9 de julio de 2024. La prima del presente ejercicio ha sido abonada durante el mes de octubre.

### b) Retribución al personal de Alta Dirección

A 30 de junio de 2020, la Sociedad no cuenta con personal considerado de Alta Dirección (tampoco a 30 de junio de 2019) adicionales a los miembros del Consejo de Administración.

### c) Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio, los Administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley, excepto en los casos en que haya sido obtenida la correspondiente autorización.

## 13. Otras operaciones con partes vinculadas

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

Transacciones con vinculadas a 30/06/2020	Empresas vinculadas
Recepción de servicios	212.453,54
Gastos financieros	

  

Transacciones con vinculadas a 30/06/2019	Empresas vinculadas
Recepción de servicios, arras y provisiones de fondos	240.036,16
Gastos financieros	1.495,89

La totalidad de los servicios facturados por la sociedad vinculada principal traen causa de los servicios relacionados con la selección, estudio previo y selección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendamientos.

En relación con los servicios recibidos de las empresas vinculadas, son principalmente:

- a) **Invermax Propiedades Rentables:** engloba los servicios de intermediación en la adquisición de las viviendas del periodo ("comisión de corretaje") y servicios derivados de la gestión de estas ("comisión de gestión") durante el periodo devengado por importe de 59.864,70 euros (124.019,67 euros a 30 de junio de 2019).

- b) **Generación Plus Legal:** servicios de asesoramiento jurídico y secretariado por importe de 13.686,73 euros (47.580,71 euros a 30 de junio de 2019).
- c) **General de Contratas y Energías:** reparaciones, mantenimiento y reformas en las viviendas adquiridas por importe de 92.315,29 euros (23.367,34 a 30 de junio de 2019).
- d) **Alquiler Seguro:** servicios relacionados con la selección, estudio previo y elección de inquilinos, gestión contractual y gestión de cobro de los arrendamientos de los inmuebles por importe de 46.405,32 euros (39.696,73 euros a 30 de junio de 2019).
- e) **Lloguer Segur:** Esta sociedad ha sido absorbida por Alquiler Seguro en fecha 01 de enero de 2020, por lo que en este periodo no hay prestación de servicios. (3.413,54 a 30 de junio de 2019).
- f) **Aloka Seguru:** Esta sociedad ha sido absorbida por Alquiler Seguro en fecha 01 de enero de 2020, por lo que en este periodo no hay prestación de servicios. (1.036,15 a 30 de junio de 2019).
- g) **Anexia Tecnologías:** servicios relacionados con la implantación de la normativa en materia de protección de datos por importe de 0,00 euros. (256,52 a 30 de junio de 2019).
- h) **Berman Comunicación:** servicios de comunicación y marketing por importe de 181,50 euros (665,50 a 30 de junio de 2019).

El detalle de los saldos pendientes con partes vinculadas, así como de las correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro o incobrables relacionadas con estos saldos es el siguiente:

ACTIVO CORRIENTE a 30/06/2020	Empresas vinculadas
Inversiones en empresas del grupo, asociadas y vinculadas	0,00
PASIVO CORRIENTE a 30/06/2020	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	2.395,80
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	49.481,22
ACTIVO CORRIENTE a 30/06/2019	Empresas vinculadas
Inversiones en empresas del grupo, asociadas y vinculadas	4.746,60
PASIVO CORRIENTE a 31/12/2019	Empresas vinculadas
Deudas con empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	2.395,80
Proveedores empresas del grupo, asociadas y vinculadas (Nota 9)	48.851,39

#### 14. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, ley 11/2009.

De acuerdo con los requisitos del artículo 11 de la Ley 11/2009, por acogerse la Sociedad al régimen de SOCIMI, se desglosa la información correspondiente:

- a) **No existen reservas** procedentes de **ejercicios anteriores** a la aplicación del régimen fiscal especial.
- b) **No existen reservas** procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, por lo que no procede diferenciar la parte que procede de rentas gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

A 30 de junio de 2020 se reflejan en reservas (negativas) por el importe de servicios recibidos derivados exclusivamente de operaciones societarias, como notarios o registro mercantil. Esta partida alcanza a 30 de junio de 2020 un importe de -77.078,70 euros (-76.989,27 euros a 31 de diciembre de 2019, -9.861,18 a 31 de diciembre de 2018 y -3.059,03 a 31 de diciembre de 2017).

- c) A pesar de que en el ejercicio 2019 el resultado fue de beneficios, en 2020 no se ha procedido a distribuir dividendos con cargo a los mismos. El resultado del ejercicio de 2018 y 2017 fue de pérdida.

- d) No se ha acordado la distribución de **dividendos con cargo a reservas**, por lo que no procede designar el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, o al tipo especial del 19%, o al tipo general de gravamen.

En este sentido debe indicarse que, aunque la Sociedad ha obtenido un beneficio en el presente ejercicio por importe de 148.685,78 euros, en cumplimiento de la normativa mercantil que le es aplicable dicho importe se destinará a la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores.

- e) No se ha procedido a establecer fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.
- f) En el ejercicio 2019 se compensaron pérdidas de ejercicios anteriores, en 2018 se obtuvieron pérdidas y en 2017 no hubo actividad, no se ha procedido a distribuir dividendos.
- g) Las fechas de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento son las siguientes:

Ref.	Activo	Fecha adq.	Ref.	Activo	Fecha adq.
1	Calle Raza 4, 2ºC	20-01-17	76	Calle Marcel.Li Esquius	21-09-18
2	Calle Don Felipe 9, 2ºD	20-01-17	77	Calle Vilches 15 (P)	28-09-18
3	Calle Ilustración 8, 1ºE	15-03-17	78	Calle Pintora Angeles Santos 13	18-09-18
4	Calle Caucho 6, 2º dcha	20-04-17	79	Calle Zubieta 3 3º3	28-09-18
5	Paseo de la Dirección 29, bajo dcha	20-04-17	80	Calle Perafita 20 1º2	28-09-18
6	Calle Piedrahita 23, bajo A	20-04-17	81	Calle Fotografía 1 1ºB	25-10-18
7	Calle Pare Pérez del Pulgar 111, bj 2B	30-05-17	82	Calle Godella 166 1ºIZQ	25-10-18
8	Calle Pinzón 38, 4ºB	20-07-17	83	Camino del Pato 12 1ºC	23-10-18
9	Calle López Grass 54, 5ºB	21-07-17	84	Plaza Mayor Abachuco 2	19-10-18
10	Plaza Almunia 46, 1º dcha	20-09-17	85	Calle Antonio Ponz 3ºB	25-10-18
11	Calle Cactus 28, esc E, bajo izq	20-09-17	86	Calle Cardenal Belluga 11	25-10-18
12	Calle San Moises 28, 2ºC	20-09-17	87	Calle Ebanistería 11 4ºIz	25-10-18
13	Ciudad Jardín del Rosario 4, 4ºDcha	06-03-18	88	Calle Eresma 8 3ºC	23-10-18
14	Calle Villajoyosa 86, 3ºE	06-03-18	89	Calle La Era 9 BJ-B	30-11-18
15	Calle Corral de Cantos 7, 2ºC	06-03-18	90	Calle Halcon 43 3ºE	30-11-18
16	Calle Corral de Cantos 7, 2ºB	06-03-18	91	Calle Godella 221 2º2	30-11-18
17	Calle Benimamet 87, 5º Dcha	06-03-18	92	Calle Doctor Lozano 17 2ºB	30-11-18
18	Calle Arechavaleta 12, 4º A	06-03-18	93	Calle Arroyo Fontarron 269 4	30-11-18
19	Calle Alora 7, 5º Dcha	06-03-18	94	Avenida San Diego 47 BJ DR	26-11-18
20	Calle Pañería 8, bajo dcha	06-03-18	95	Avenida San Diego 47 2ºIz	27-11-18
21	Calle Villalonso 47, bajo c	06-03-18	96	Avenida Pau Casals 13 4º1	23-11-18
22	Calle Belzunegui 36, 1ºD	07-03-18	97	Plaza de la Flor 29 BJ-2	22-01-19
23	Calle Siglo Futuro 15, 3ºA	07-03-18	98	Camino de Perales 92 6ºC	28-02-19
24	Calle Tordo 19 (A) 2º	07-03-18	99	Calle Ezequiel Solana 109 2ºc	28-02-19
25	Calle Witerico 4, 3ºF	07-03-18	100	Calle L'Alcarria 30 3º1	08-03-19
26	Ronda Sur 77, 3ºA	07-03-18	101	Avenida Pio XII 94 Esq 1,1	19-03-19
27	Calle Imagen 34, 3ºB	08-03-18	102	Calle Alfredo Castro Camba 2B	19-03-19
28	Calle Alcudon 33, 1ºC	08-03-18	103	Calle Galicia 2 4ºB	19-03-19
29	Calle Alcudon 33, 2ºC	08-03-18	104	Calle Lopez Grass 4 2ºD	19-03-19
30	Calle Alcudon 33, 3ºB	08-03-18	105	Calle Manganeso 4 2ºB	19-03-19
31	Calle Ezcaray 10, 4ºB	08-03-18	106	Calle Tomas Esteban 11-1	19-03-19
32	Calle Sierra del Valle 56, 2º Izq	08-03-18	107	Calle Trastomonte 4 3ºB	19-03-19

Ref.	Activo	Fecha adq.	Ref.	Activo	Fecha adq.
33	Calle Villajimena 6, bajo B	08-03-18	108	Calle Tamarit 35 Bj-2	22-03-19
34	Calle Arboleda 9, 2ºB	08-03-18	109	Calle Marinel-Lo Bosch 16 2º	29-03-19
35	Calle Arroyo del Olivar 116	08-03-18	110	Calle Castillo de Oropesa 35 8º6	04-04-19
36	Calle Belzunegui 34, 4ºD	07-03-18	111	Calle Elionor 26 1º1	12-04-19
37	Calle Francisco Villaespesa 59, 3ºB	07-03-18	112	Calle Vizconde de Arleson 35 BJ	08-05-19
38	Avenida de Metro 8 3ºB	27-07-18	113	Calle Palomares 52 BJ-A	14-05-19
39	Calle Ascao 47 2ºB	27-07-18	114	Puerto de la Bonaigua 52 2ºC	14-05-19
40	Calle Azcoitia 30 4ºC	27-07-18	115	Calle Garcia llamas 30 1ºA	14-05-19
41	Calle Ferrocarril 22 1º2	27-07-18	116	Calle Tornilleria 12, BJ-Derecha	28-08-19
42	Calle Madrideojos 61 BJ-DR	27-07-18	117	Calle Las Rosas 3, 4ºC	28-08-19
43	Plaza Mirafior 2 9ºA	27-07-18	118	Calle Cerro de la Alcazaba 26, 2ºC	28-08-19
44	Calle San Basilio 10 BJ-IZ	27-07-18	119	Calle Hachero 33, BJ-B	28-08-19
45	Avenida Abrantes 92 3ºB	19-07-18	120	Calle Encajeras 16, BJ-Izquierda	05-09-19
46	Avenida San Diego 47 D 1ºIZ	18-07-18	121	Calle Aguja 12, 3º Derecha	10-09-19
47	Calle Marineros 25 1º1	18-07-18	122	Calle Ascensión Bielsa 48, 4ºA	13-09-19
48	Calle Alegría 4 3ºIZ	18-07-18	123	Calle Felipe Fraile 8, BJ-4	13-09-19
49	Calle Benimamet 29 3ºIZ	18-07-18	124	Calle Josue Lillo 3, BJ-1	13-09-19
50	Calle Decoradores 3 1º1	19-07-18	125	Pasaje Leonardo Da Vinci 6, 2º Derecha	19-09-19
51	Calle Escalona 43 3ºIZ	19-07-18	126	Calle Escultor Piquer 47, 4º-8	20-09-19
52	Calle las Marismas 57 2ºC	19-07-18	127	Calle Sierra Molina 23, 2º Derecha	24-09-19
53	Calle Mateo Garcia 8 BJ-A	19-07-18	128	Calle Sierra Molina 23, 2º Izquierda	24-09-19
54	Calle Palomares 75 1 3ºA	19-07-18	129	Calle Sierra Molina 23, 3º Izquierda	24-09-19
55	Calle Sierra Morena 4 2º1	18-07-18	130	Calle Carlos Aurioles 29, 3ºA	24-09-19
56	Avenida Institucion Libre Enseñanza 77	08-08-18	131	Calle Mare de Deu del Corredor 20, 2ºA	27-09-19
57	Avenida Concordia 94 1º	14-08-18	132	Calle Verge de Montserrat 10, 2º-4	27-09-19
58	Calle Alexandre Bell 19 6º	14-08-18	133	Calle Viladecans 25, 3º-4	27-09-19
59	Calle California 27-28	14-08-18	134	Calle Eduardo Aguilera Romero 9, 7ºA	29-10-19
60	Calle Font 51-53 2º14	14-08-18	135	Calle Puerto de la Boniagua 46, 3ºD	17-12-19
61	Calle Olivera de Sistrells	16-08-18	136	Calle América 5, 3ºA	17-12-19
62	Paseo de la Marina 244 2º1	14-08-18	137	Calle Aguacate 26 Triplicado, 2ºB Esc. 3	17-12-19
63	Calle Bembibre 30 BJ-2	21-09-18	138	Calle Almonacid 20, BJ-A	17-12-19
64	Calle Nicolas Usera 10 3º1	21-09-18	139	Calle Peña de la Atalaya 118, 2º Derecha	19-12-19
65	Avenida Vicent Mortes Alfonso 101	18-09-18	140	Calle Almonacid 25, 1º B	19-12-19
66	Calle Actor Mauri 1 BJ 1	18-09-18	141	Calle Chimbo 29, BJ A	19-12-19
67	Calle Alvarez Sotomayor 2 3º5	18-09-18	142	Calle Castillo de Guevara 18, 4º Izquierda	19-12-19
68	Calle Bailen 41 Bj I	18-09-18	143	Poligono Dels Merinals 62, 2º 2	23-12-19
69	Calle Cardenal Benlloch 25 3º	18-09-18	144	Calle Nou Barris 4, 4º 1	23-12-19
70	Calle Jaume Balmes 32 4º8	18-09-18	145	Calle Cami Reial 29, 4º 8	26-12-19
71	Calle Omet 1 3º8	18-09-18	146	Calle Benadalid 6, 2º B	27-12-19
72	Calle Bernardo Lopez Garcia 3	19-09-18	147	Calle Fray Luis de León 5, 7 4º B	22-01-20
73	Calle Francisco Montero Perez 15 2º	19-09-18	148	Calle Casabermeja 2, 4º C	17-03-20
74	Calle Palomares 65 2ºDR	28-09-18	149	Calle Peña de la Miel 5, 3º B	15-06-20
75	Calle Emilio Ortuño 8 1ºC	28-09-18			

La Sociedad no es titular de **participaciones** en el capital de entidades en cumplimiento de su objeto social principal.

**h)** La relación de inmuebles de la Sociedad es la indicada en la Nota 5 de la presente memoria.

Como se ha indicado, la Sociedad no es titular de participaciones aptas para tener la consideración de SOCIMI.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios, la Sociedad cuenta con unas inversiones inmobiliarias por valor de 12.812.677,90 euros frente a un activo total de 13.479.257,53 euros, lo que implica que las inversiones inmobiliarias suponen el 95,05% del total del activo, por lo que se cumple con el requisito de que el 80% del total activo está formado por las inversiones inmobiliarias.

	Importe a 30/06/2020	Porcentaje
Total activo	13.479.257,53	100,00%
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>12.812.677,90</b>	<b>95,05%</b>

De este modo, la Sociedad no ha procedido a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

**i)** En el presente ejercicio no existen reservas procedentes de ejercicios en los que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, que se hayan dispuesto en el presente período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, por lo que no debe identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.

## 15. Otra información

La Sociedad no tiene acuerdos adicionales a los ya mencionados en la memoria.

A excepción del Consejero Delegado, la empresa a 30 de junio de 2020 no cuenta con empleados (tampoco a 30 de junio de 2019). Con fecha 1 de junio de 2018, D. Gustavo Rossi González formalizó un contrato como Consejero Delegado que le permite llevar a cabo las funciones ejecutivas (Nota 12).

A 30 de junio de 2020, la Sociedad no cuenta en su plantilla con empleados con discapacidad superior al 33% (2019: misma situación).

Todas las rentas derivadas de los contratos de arrendamiento en vigor cuentan con la garantía puntual de cobro los días 5 de cada mes. Este servicio es proporcionado por la empresa vinculada Alquiler Seguro, S.A.U..

## 16. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por la Sociedad para la protección y mejora del medioambiente no son significativos al 30 de junio de 2020 y 2019.

Con los procedimientos actualmente implantados, la Sociedad considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados. La Sociedad no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020 y 2019.

## 17. Hechos posteriores

Con fecha 9 de julio de 2020 se formalizó una nueva póliza de línea de crédito con una entidad financiera española por importe de 250.000,00 euros y un plazo de duración de 3 años. Respecto a las condiciones acordadas cabe destacar: (i) un tipo de interés aplicable de 1,50% y (ii) una comisión de apertura de 225,00 euros. Esta póliza sustituye y mejora las condiciones de la póliza de crédito formalizada el 10 de diciembre de 2019.

Con fecha 13 de julio de 2020, fue adquirido el siguiente inmueble por un importe total de 92.000,00 euros que ha registrado como inversiones inmobiliarias:

Ref.	Activo	Fecha de adquisición	Precio de compra
0150	Calle Verge de Montserrat 32, 1º 1	21/07/2020	92.000,00

Con fecha 29 de julio de 2020, en sede de la Junta General de Accionistas, el Sr. Secretario informó en el punto cuarto del orden del día la dimisión del Consejero Don Oscar Valles Cavia. Con su renuncia el Consejo quedó con 2 miembros, por lo que los Sres. Consejeros propusieron un Consejo formado por 5 miembros, 3 de los cuales tendrían la consideración de nuevos consejeros por el plazo estatutario, siendo:

- D. Antonio Carroza Pacheco
- D. Enrique Titos Martínez
- D. Oscar Rodríguez Herrero

Tras la aprobación de este punto en la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad quedó compuesto por cinco (5) miembros.

Con fecha 16 de octubre de 2020, y con objeto de aportar rotación a la cartera, la Sociedad ha formalizado mediante escritura pública la primera operación de venta de un activo, concretamente el inmueble con referencia 0009 situado en la Calle López Grass 54, 5º B de Madrid. Dicha venta se ha realizado por un importe total de 108.000,00 euros, por lo que la plusvalía neta generada por la venta del inmueble ha sido de, aproximadamente, 41.400,00 euros. La venta se ha producido tras más de 3 años de gestión en alquiler en cumplimiento de los requisitos exigidos en virtud del régimen especial de SOCIMI.

A fecha de formulación de los presentes estados financieros, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que los impactos en las operaciones derivados de la pandemia COVID-19, siguen en línea con lo descrito en la Nota 4.5.

No se han producido otros hechos adicionales a los descritos susceptibles de ser mencionados o de tener efecto en los presentes estados financieros intermedios con posterioridad al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020.

**QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020**

Con fecha 27 de octubre de 2020 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, que comprenden el balance a 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha.

**FIRMANTES**

**FIRMA**

Consejero Delegado  
D. Gustavo Rossi González

**ROSSI GONZALEZ  
GUSTAVO - 01182414F**  
Firmado digitalmente por ROSSI  
GONZALEZ GUSTAVO - 01182414F  
Fecha: 2020.10.27 08:34:17 -04'00'

Consejero  
D. Miguel Ángel Albero Ocerín

**ALBERO OCERIN MIGUEL  
ANGEL - 50044479K**  
Firmado digitalmente por ALBERO  
OCERIN MIGUEL ANGEL - 50044479K  
Fecha: 2020.10.27 13:48:15 +01'00'

Consejero  
D. Oscar Vallés Cavia

**VALLES CAVIA  
OSCAR - 13740063R**  
Firmado digitalmente por VALLES  
CAVIA  
Fecha: Digitally signed by Enrique Titos Martínez (24162411Z)  
+01'00' Date: 2020.10.27 20:27:36 CET  
Reason: 7366d5ea-9f70-420e-a231-8a53dab0b134  
Location: Not public

Consejero  
D. Antonio Carroza Pacheco

**CARROZA  
PACHECO ANTONIO  
- 45091095D**  
Firmado digitalmente por CARROZA  
PACHECO ANTONIO  
Fecha: Digitally signed by Oscar Rodríguez Herrero (02890923F)  
Date: 2020.10.27 20:27:36 CET  
Reason: 7366d5ea-9f70-420e-a231-8a53dab0b134  
Location: Not public

Consejero  
D. Oscar Rodríguez

Consejero  
D. Enrique Titos

Secretario no consejero  
D. Sergio Lusilla Oliván

**NOMBRE  
LUSILLA  
OLIVAN SERGIO  
- NIF 02251096V**  
Firmado digitalmente  
por NOMBRE LUSILLA  
OLIVAN SERGIO - NIF  
02251096V  
Fecha: 2020.10.27  
22:00:24 +01'00'

## **QUID PRO QUO ALQUILER SEGURO SOCIMI, S.A.**

### **FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES A 30 DE JUNIO DE 2020**

Con fecha 27 de octubre de 2020 y, de acuerdo con la legislación vigente, los Administradores de la Sociedad formulan los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, que comprenden el balance a 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo, y la memoria, relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha, todas aprobadas por los Sres. Consejeros de la Sociedad, y en prueba de conformidad el Secretarios del Consejo de Administración, firma a continuación.

NOMBRE  
LUSILLA OLIVAN  
SERGIO - NIF  
02251096V

Firmado digitalmente  
por NOMBRE LUSILLA  
OLIVAN SERGIO - NIF  
02251096V  
Fecha: 2020.10.28  
14:51:14 +01'00'

---

Secretario no consejero  
D. Sergio Lusilla Oliván