

Madrid, 29 de abril de 2021

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

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2020.
- Cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 e informe de gestión.
- Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad, que no ha sufrido cambios respecto al publicado por la Sociedad con fecha 27 de mayo de 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.

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

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración que precisen.

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



INFORMACIÓN FINANCIERA AÑO 2020

1. Informe de Auditoría

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

**Informe de auditoría,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020  
e Informe de Gestión del ejercicio 2020**



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

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

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Member of



Alliance of independent firms

Avda. General Perón 38, 28020 Madrid  
Tel. +34 912 037 400  
www.auren.com

AUDITORÍA Y ASSURANCE

### ***Inversiones inmobiliarias***

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

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

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

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

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

**Nuestra respuesta**

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

- Hemos realizado una revisión de los requisitos establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI, y hemos evaluado el grado de cumplimiento de los mismos por parte de la Sociedad y la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener este régimen fiscal.
- Hemos revisado que los desgloses incluidos en la memoria de la Sociedad son los requeridos por la normativa contable y fiscal vigente aplicable y hemos evaluado si resulta adecuada y suficiente la información revelada en la memoria adjunta.

---

**Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

Member of

Alliance of  
independent firms

---

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

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

Juan José Jaramillo  
Inscrito en el ROAC Nº 15631

23 de abril de 2021



AUREN AUDITORES SP,  
S.L.P.

2021 Núm.01/21/08627

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



INFORMACIÓN FINANCIERA AÑO 2020

2. Cuentas Anuales e Informe de Gestión

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2020

Uds: Euros

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>26.213.745,39</b>	<b>24.277.694,98</b>
III. Inversiones inmobiliarias	5	25.969.310,98	24.024.970,57
1. Terrenos.		15.075.560,53	13.644.506,59
2. Construcciones.		8.936.129,94	9.322.755,20
3. Inversiones inmobiliarias en curso y anticipos		1.957.620,51	1.057.708,78
V. Inversiones financieras a largo plazo.	7	<b>244.434,41</b>	<b>252.724,41</b>
5. Otros activos financieros		244.434,41	252.724,41
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.975.214,54</b>	<b>7.006.229,72</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		30.147,64	937.876,47
1. Clientes por por operaciones comerciales.	7	192,30	908.283,55
5. Activos por impuesto corriente.	9	29.955,34	29.592,92
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.	7,13	<b>0,00</b>	<b>5.111.093,60</b>
2. Créditos a empresas		0,00	5.111.093,60
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	7	<b>4.945.066,90</b>	<b>957.259,65</b>
1. Tesorería.		4.945.066,90	957.259,65
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>31.188.959,93</b>	<b>31.283.924,70</b>

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2020.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
BALANCE CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DE 2020

Uds: Euros

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>22.454.078,43</b>	<b>23.609.263,69</b>
<b>A-l) Fondos Propios.</b>	<b>8</b>	<b>22.454.078,43</b>	<b>23.609.263,69</b>
<b>I. Capital.</b>		<b>20.605.753,00</b>	<b>20.605.753,00</b>
1. Capital escriturado.		20.605.753,00	20.605.753,00
<b>II. Prima de emisión.</b>		<b>1.208.396,42</b>	<b>1.208.396,42</b>
<b>III. Reservas.</b>	<b>8</b>	<b>721.433,01</b>	<b>419.607,71</b>
1. Legal y estatutarias.		390.083,85	239.252,08
2. Otras reservas.		331.349,16	180.355,63
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).</b>	<b>8</b>	<b>(139.160,74)</b>	<b>(132.811,10)</b>
<b>VII. Resultado del ejercicio.</b>		<b>57.656,74</b>	<b>1.508.317,66</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.009.527,98</b>	<b>6.263.538,60</b>
<b>II. Deudas a largo plazo.</b>	<b>7</b>	<b>7.009.527,98</b>	<b>6.263.538,60</b>
1. Deudas con entidades de crédito.		6.641.493,00	5.881.231,62
5. Otros pasivos financieros		368.034,98	382.306,98
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.725.353,52</b>	<b>1.411.122,41</b>
<b>III. Deudas a corto plazo.</b>	<b>7</b>	<b>754.298,24</b>	<b>523.922,15</b>
2. Deudas con entidades de crédito.		754.298,24	523.922,15
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>		<b>971.055,28</b>	<b>887.200,26</b>
1. Proveedores.	7	0,00	810,50
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas.	7,13	0,00	535.134,72
3. Acreedores varios.	7	4.113,92	12.895,00
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	9	208.353,49	338.360,04
7. Anticipos de clientes.	5,7	758.587,87	0,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>31.188.959,93</b>	<b>31.283.924,70</b>

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Balance de Situación del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2020.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
 CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL  
 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	(Debe) / Haber	
		31/12/2020	31/12/2019
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios.</b>	<b>10.a)</b>	<b>1.738.156,78</b>	<b>2.544.241,33</b>
a) Ingresos por arrendamientos.		1.738.156,78	2.544.241,33
<b>5. Otros ingresos de explotación.</b>		<b>77.482,93</b>	<b>76.708,76</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.		77.482,93	76.708,76
<b>6. Gastos de personal,</b>	<b>10.b)</b>	<b>(79.123,39)</b>	<b>(90.351,24)</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados.		(63.519,49)	(72.632,42)
b) Cargas sociales.		(15.603,90)	(17.718,82)
<b>7. Otros gastos de explotación.</b>	<b>10.c)</b>	<b>(617.690,06)</b>	<b>(647.763,30)</b>
a) Servicios exteriores.		(164.334,41)	(279.600,82)
b) Tributos.		(435.728,28)	(350.020,45)
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.		(17.627,37)	(18.142,03)
<b>8. Amortización del inmovilizado.</b>	<b>5</b>	<b>(375.500,50)</b>	<b>(401.879,61)</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado.</b>		<b>(634.527,53)</b>	<b>14.615,30</b>
a) Deterioros y pérdidas.	5	(692.069,11)	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras.		57.541,58	14.615,30
<b>A.1) Resultado de explotación (1+2+3-4+5-6-7-8+9+10-11+12)</b>		<b>108.798,23</b>	<b>1.495.571,24</b>
<b>13. Ingresos financieros.</b>		<b>42.749,53</b>	<b>116.579,47</b>
b) De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado.		42.749,53	116.579,47
b <sub>1</sub> ) De empresas del grupo y asociadas.	<b>13</b>	41.851,51	115.808,16
b <sub>2</sub> ) De terceros.		898,02	771,31
<b>14. Gastos financieros.</b>		<b>(93.891,02)</b>	<b>(103.833,05)</b>
b) Por deudas con terceros.		(93.891,02)	(103.833,05)
<b>A.2) Resultado financiero (13-14+15+16+17).</b>		<b>(51.141,49)</b>	<b>12.746,42</b>
<b>A.3) Resultado antes de impuestos (A.1+A.2).</b>		<b>57.656,74</b>	<b>1.508.317,66</b>
<b>18. Impuesto sobre beneficios.</b>	<b>9</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>A.4) Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas (A.3-18).</b>		<b>57.656,74</b>	<b>1.508.317,66</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>A.5) Resultado del ejercicio (A.4+19)</b>		<b>57.656,74</b>	<b>1.508.317,66</b>

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2020.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

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

31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Notas de la Memoria	(Debe) / Haber	
		31/12/2020	31/12/2019
A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias.		57.656,74	1.508.317,66
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto.			
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V).		0,00	0,00
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias.			
IX. Efecto impositivo.		0,00	0,00
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX).		0,00	0,00
<b>Total de ingresos y gastos reconocidos (A+B)</b>		<b>57.656,74</b>	<b>1.508.317,66</b>

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Ingresos y Gastos reconocidos del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2020.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

	Capital		Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Remanente	Otras aportaciones de socios	Rdo del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
	Escriturado	No exigido										
<b>C. Saldo final del año 2018</b>	20.605.753,00	0,00	233.668,10	(135.371,84)	0,00	0,00	1.225.774,18	0,00	0,00	0,00	0,00	23.138.219,86
I. Ajustes por cambios de criterio 2017 y anteriores.												0,00
II. Ajustes por errores 2017 y anteriores.												0,00
<b>B. Saldo ajustado, inicio del año 2019</b>	20.605.753,00	0,00	233.668,10	(135.371,84)	0,00	0,00	1.225.774,18	0,00	0,00	0,00	0,00	23.138.219,86
I. Total ingresos y gastos reconocidos.												1.508.317,66
II. Operaciones con socios o propietarios.			2.073,48	2.560,74			(1.041.908,05)					(1.037.273,83)
1. Aumentos de capital.												0,00
2. (-) Reducciones de capital.												0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).							(1.041.908,05)					0,00
4. (-) Distribución de dividendos.												0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).			2.073,48	2.560,74								(1.041.908,05)
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.												4.634,22
7. Otras operaciones con socios y propietarios												0,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto.			183.866,13	(132.811,10)	0,00	0,00	(183.866,13)					0,00
<b>C. Saldo final del año 2019</b>	20.605.753,00	0,00	419.607,71	(132.811,10)	0,00	0,00	1.508.317,66	0,00	0,00	0,00	0,00	23.609.263,69
I. Ajustes por cambios de criterio 2018.												0,00
II. Ajustes por errores 2018.												0,00
<b>D. Saldo ajustado, inicio del año 2020</b>	20.605.753,00	0,00	419.607,71	(132.811,10)	0,00	0,00	1.508.317,66	0,00	0,00	0,00	0,00	23.609.263,69
I. Total ingresos y gastos reconocidos.												57.656,74
II. Operaciones con socios o propietarios.			161,96	(6.349,64)			(1.206.654,32)					(1.212.842,00)
1. Aumentos de capital.												0,00
2. (-) Reducciones de capital.												0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones de deudas).												0,00
4. (-) Distribución de dividendos.												0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas).			161,96	(6.349,64)								(1.206.654,32)
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.												(6.187,68)
7. Otras operaciones con socios y propietarios												0,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto.			301.663,34	(301.663,34)	0,00	0,00	(301.663,34)					0,00
<b>E. Saldo final del año 2020</b>	20.605.753,00	0,00	721.433,01	(139.160,74)	0,00	0,00	57.656,74	0,00	0,00	0,00	0,00	22.454.078,43

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2020.

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL

31 DE DICIEMBRE DE 2020

Uds: Euros

	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019
<b>A) Flujos de Efectivo de las Actividades de Explotación</b>			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		57.656,74	1.508.317,66
2. Ajustes al resultado.		<b>1.078.958,85</b>	<b>391.206,67</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)		375.500,50	401.879,61
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		709.696,48	0,00
e) Resultado por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		-57.541,58	0,00
g) Ingresos financieros (-)		-42.749,53	-116.579,47
h) Gastos financieros (+)		93.891,02	103.833,05
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		161,96	2.073,48
3. Cambios en el capital corriente		<b>221.693,64</b>	<b>421.839,37</b>
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		890.463,88	-178.296,55
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-674.732,85	600.135,92
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		5.962,61	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		<b>-52.545,72</b>	<b>-98.498,78</b>
a) Pagos de intereses (-)		-94.932,83	-86.538,00
c) Cobros de intereses (+)		42.749,53	771,31
d) Cobros / (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		-362,42	-12.732,09
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		<b>1.305.763,51</b>	<b>2.222.864,92</b>
<b>B) Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>			
6. Pagos por inversiones (-)		<b>-2.273.743,18</b>	<b>-2.575.086,37</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.		0,00	-1.509.996,45
d) Inversiones inmobiliarias.		-2.273.743,18	-1.057.708,78
e) Otros activos financieros.			-7.381,14
7. Cobros por desinversiones (+)		<b>5.191.383,60</b>	<b>0,00</b>
a) Empresas del grupo y asociadas.		5.111.093,60	0,00
d) Inversiones inmobiliarias.		72.000,00	0,00
e) Otros activos financieros.		8.290,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		<b>2.917.640,42</b>	<b>-2.575.086,37</b>
<b>C) Flujos de efectivo de las actividades de financiación.</b>			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		<b>-6.349,64</b>	<b>2.560,74</b>
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		-37.516,78	-31.409,90
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		31.167,14	33.970,64
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		<b>977.407,28</b>	<b>817.168,07</b>
a) Emisión.		1.500.000,00	4.000.000,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).		1.500.000,00	4.000.000,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).		0,00	0,00
4. Otras deudas (+).		0,00	0,00
b) Devolución y amortización de		-522.592,72	-3.182.831,93
2. Deudas con entidades de crédito (-).		-508.320,72	-3.173.104,07
4. Otras deudas (-).		-14.272,00	-9.727,86
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		<b>-1.206.654,32</b>	<b>-1.041.908,05</b>
a) Dividendos (-)		-1.206.654,32	-1.041.908,05
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 +/-11)		<b>-235.596,68</b>	<b>-222.179,24</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio.</b>			
<b>E) Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes (+/-A +/-B +/-C +/-D)</b>		<b>3.987.807,25</b>	<b>-574.400,69</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		957.259,65	1.531.660,34
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		4.945.066,90	957.259,65

Las Notas 1 a 16 de la Memoria adjunta forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2020.

## ARRIENDA Rental Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente  
al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2020

### 1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

Constituyen objeto social de la compañía:

- i. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- ii. La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- iii. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre.
- iv. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

### 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

#### **a) Imagen Fiel-**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto el Plan General de Contabilidad y las normas contenidas en el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación

financiera y de los resultados de la Sociedad, así como de los flujos contenidos en el Estado de Flujos de Efectivo.

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

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

### **Régimen SOCIMI**

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

#### **Requisitos de inversión (Art. 3)**

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

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

- a.2) Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondiente a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez 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.

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

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

En este sentido el plazo se computará:

- En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años



desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

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

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

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

#### Obligación de distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución del dividendo se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

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



**b) Principios contables-**

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

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

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Nota 5).

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

A la hora de formular las cuentas anuales del ejercicio 2020 se ha aplicado el principio de empresa en funcionamiento. Este principio contable asume que la Sociedad tendrá continuidad y por ello recuperará los activos y liquidará sus pasivos en el curso normal de las operaciones. Por lo tanto, la aplicación de los principios contables no irá encaminada a determinar el valor del patrimonio a efectos de su enajenación global o parcial ni el importe resultante en caso de liquidación.

La actividad normal de la Sociedad ha sufrido el impacto de la aparición del Coronavirus SARS-CoV-2 en China y su expansión global a un gran número de países que ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020, declarándose una situación de crisis sanitaria en España. La incidencia actual del virus ha ocasionado la limitación de movimientos por zonas e incluso la aplicación de Estados de Alarma por territorios. A pesar de la existencia actual de diferentes vacunas contra el virus, todavía existe incertidumbre sobre la evolución global y extensión de la pandemia en los próximos meses. Esta situación ha afectado de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Debido a la actual crisis sanitaria mundial producido por el virus SARS-CoV-2, la Sociedad está sufriendo un impacto directo y notable en el contrato de arrendamiento de los dos inmuebles destinados a la actividad hotelera, más específicamente en la facturación correspondiente a la parte variable de los contratos de arrendamientos, ocasionado por el cierre de los hoteles obligado por el Gobierno de España mediante la Orden Ministerial 257/2020, de 19 de marzo, amparada en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por la que se declara el Estado de Alarma y que fue efectivo el día 26 de marzo y se prolongó hasta el 30 de junio. A la fecha de elaboración de la presente Memoria, uno de ellos aún permanece cerrado a la actividad y el otro a una media de un 60% de ocupación desde su apertura. Esta situación ha ocasionado que la renta correspondiente al canon variable de este contrato de arrendamiento haya sido de cero euros a 31 de diciembre de 2020.

Para la parte del canon fijo se otorgó una moratoria al inquilino que gestiona la actividad de ambos establecimientos consistente en una carencia en el pago de las cuotas fijas hasta final de año. Dichas cuotas fueron pagadas en el mes de diciembre de 2020. Asimismo se han hecho descuentos puntuales en aquellos contratos de arrendamiento vinculados inquilinos que desarrollan actividades económicas (locales comerciales) en aquéllos que fueron obligados al cierre con motivo del Estado de Alarma decretado en España entre el 14 de marzo y 16 de mayo de 2020. Algunos de ellos siguen lastrados por la situación actual y la falta de clientes que ocasiona y es interés de la Sociedad tratar de ayudar en todo lo posible a que dichos contratos perduren en el tiempo.

A la fecha de elaboración de la presente Memoria la Sociedad no se encuentra acogida a ningún ERTE ni está previsto que ocurra en el corto o medio plazo.

Aunque todavía no se vislumbra un horizonte claro de finalización de la actual situación y a pesar que la Sociedad cuenta con liquidez suficiente a corto, medio y largo plazo, por prudencia, se realizó la contratación de un préstamo ICO ofrecido por una de las entidades financieras por importe de 1,5 millones de euros.

A pesar de la situación que estamos viviendo, no se prevén insolvencias en el corto y medio plazo.

Como consecuencia, los Administradores consideran la pandemia como una fuente de riesgo e incremento de volatilidad en las proyecciones, de carácter adicional a otros factores de riesgo, sin que en cualquier caso los escenarios desarrollados planteen incertidumbres respecto a la continuidad de las operaciones de negocio de la Sociedad ni razonablemente vayan a suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos de la Sociedad en el ejercicio siguiente, ni que se ponga en riesgo el principio de empresa en funcionamiento.

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

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

<b>Préstamos con Entidades de Crédito</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Deudas con Entidades de Crédito a Largo Plazo	6.641.493	5.881.232
Deudas con Entidades de Crédito a Corto Plazo	740.143	508.725

**e) Comparación de la Información-**

De acuerdo con la legislación mercantil, se deben presentar, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias además de la columna referente al ejercicio 2020, la columna referente al ejercicio anterior.

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

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

**g) Cambios en criterios contables-**

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

**h) Corrección de Errores-**

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

**3. Distribución del Resultado**

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2020 que el Consejo de Administración de la Sociedad someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

<b>Base de Reparto</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	57.656,74	1.508.317,66
<b>Total</b>	<b>57.656,74</b>	<b>1.508.317,66</b>
Aplicación		
A Reserva Legal	5.765,67	150.831,77
A Reservas Indisponibles	0	0
A Reservas Voluntarias	0	150.831,77
A Dividendos	51.891,07	1.206.654,12
<b>Total</b>	<b>57.656,74</b>	<b>1.508.317,66</b>

**4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

**a) Inmovilizado material-**

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

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

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

Los costes de ampliación modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de explotación del ejercicio en que se incurren.

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

Elemento	Años de vida útil estimada
Otras Instalaciones	10

**b) Inversiones inmobiliarias-**

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio, cuando el Valor Neto Contable de las existencias es inferior a su precio de adquisición, junto a los costes incorporados posteriormente, se procede a realizar la corrección valorativa correspondiente, dotando la Depreciación por deterioro de valor y reconociendo el gasto en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

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

En el balance de situación, los Activos y Pasivos financieros se clasifican en función de su categoría así como en función de los vencimientos. A la fecha de cierre del ejercicio 2020, la Sociedad ha clasificado sus Activos en función de la Categoría, separando las inversiones en empresas del grupo y Asociadas y otro tipo de Activos, y distinguiendo entre Instrumentos de Patrimonio, Créditos o Préstamos y Otro tipo de Activos y Pasivos. De la misma forma, con carácter del vencimiento, la Sociedad registra separadamente aquellos activos o pasivos que tiene vencimiento en el corto y largo plazo, tomando como corto plazo aquellos que tienen vencimiento inferior a 12 meses.

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

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

**d) Existencias-**

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

**e) Impuesto sobre Sociedades-**

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

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

**f) Ingresos y gastos-**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5. Inversiones Inmobiliarias**

Los saldos y variaciones durante el ejercicio 2020 de los valores brutos y amortización acumulada ha sido el siguiente:

Para la comparación con las cifras del ejercicio 2019, se presenta el cuadro de dicho ejercicio, desde cuyo saldo final, comienza el movimiento habido en el ejercicio 2020.

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

	Euros				
	Saldo al 31/12/19	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo al 31/12/20
<b>Coste -</b>					
Terrenos	13.644.507	2.030.227	100.000	(7.104)	15.767.630
Anticipos de Terreno	100.000		(100.000)	-	-
Construcciones	13.990.083		-	(12.096)	13.977.987
Construcciones en curso	957.709	999.912	-	-	1.957.621
<b>Total coste</b>	<b>28.692.299</b>	<b>3.030.139</b>	-	<b>(19.200)</b>	<b>31.703.238</b>
<b>Amortización acumulada -</b>					
Terrenos					
Construcciones	(4.667.328)	(375.501)	-	971	(5.041.858)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(4.667.328)</b>	<b>(375.501)</b>	-	<b>971</b>	<b>(5.041.858)</b>
<b>Deterioro Valor Inv. Inmobiliarias</b>	-	<b>(692.069)</b>	-	-	<b>(692.069)</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>24.024.971</b>				<b>25.969.311</b>

Las inversiones inmobiliarias se corresponden con inmuebles destinados a su explotación en régimen de arrendamiento en Madrid. Ciertos inmuebles están hipotecados en garantía de préstamos (ver Nota 7).

Durante los ejercicios 2020 y 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias ascendieron a 1.738.156,78 y 2.544.241 euros respectivamente.

A principios del ejercicio 2020 se ha producido la adquisición de un nuevo terreno destinado a uso hotelero por importe de 2.130.227 euros, sobre el que ya había un pago a cuenta de 100.000 euros realizado en 2019. Se trata de un terreno en proindiviso con otros propietarios que lleva asociada una obligación de entrega de m<sup>2</sup> construidos a estos propietarios una vez terminada la construcción del edificio. Dicha obligación está incluida dentro del Pasivo Corriente como Anticipos de clientes por importe de 756.394 euros a 31 de diciembre de 2020 (0 euros a 31 de diciembre de 2019).

A 31 de diciembre de 2020 y debido a la aparición del virus SARS-CoV-2 y su impacto económico, el valor de este terreno dado por Experto Independiente ha ascendido a 1.438.158 euros, por lo que se ha procedido a reconocer un Deterioro del Valor de dicho terreno por importe de 692.069 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2019).

Por otro lado se ha continuado con la construcción del edificio sito en C/ Bahía de Málaga lo que ha supuesto incrementar las construcciones en curso en 999.912 euros, arrojando un valor total para dicha inversión de 1.957.621 euros (957.709 euros a 31 de diciembre de 2019).

Durante el ejercicio 2020 se ha producido la venta de 4 plazas de garaje, que se corresponden con las bajas del cuadro anterior. El beneficio obtenido por ventas de inversiones inmobiliarias ha sido de 57.542 euros (0 euros en 2019).

Todos los demás inmuebles se corresponden con las aportaciones en el momento de la constitución de la Sociedad que proceden de una operación de escisión de fecha 14 de septiembre de 2017, y que fueron adquiridos por la entidad transmitente según el siguiente listado:

- 1 hotel en Avda. General, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2005.
- 1 hotel en C/ Timón, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2007.
- 3 locales comerciales en C/ Jerez de los Caballeros, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 1992.
- 1 local comercial y 19 plazas de garaje en C/ Playa de San Juan, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2008 (3 plazas de garaje vendidas en 2020).
- 9 locales comerciales y 34 plazas de garaje en C/ Playa de América, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2011 (1 plaza de garaje vendida en 2020).
- 1 vivienda en C/ Conde de las Posadas, Madrid, aportado a la Sociedad en 2017 y adquirido por la entidad transmitente en 2013.
- 2 viviendas y 31 plazas de garaje en C/ Armonía y C/ Conde de las Posadas, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2006.
- 2 viviendas, 1 local comercial y 12 plazas de garaje en C/ Santibáñez de Béjar, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2003.
- 1 vivienda en C/ Academos, Madrid, aportada a la Sociedad en 2017 y adquirida por la entidad transmitente en 2003.
- 2 viviendas, 1 local comercial y 52 plazas de garaje en C/ Cerro Minguete, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2004.
- 30 viviendas, 7 locales comerciales y 20 plazas de garaje en C/ César Cort Botí, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2014.
- 2 viviendas y 4 plazas de garaje en C/ Núñez de Balboa, Madrid, aportados a la Sociedad en 2017 y adquiridos por la entidad transmitente en 2011.



No hay elementos totalmente amortizados. Algunos de los inmuebles se encuentran sujetos a garantías hipotecarias detalladas en la Nota 7.

Cumpliendo con los requisitos de información a suministrar dispuesto en la circular 6/2018 del Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad está obligada, con carácter anual y dentro de los cuatro primeros meses, a publicar el resultado de la valoración de sus activos inmobiliarios realizada por un experto independiente. Este informe de valoración, de fecha 31 de marzo de 2021, ha sido realizado a 31 de diciembre de 2020 mediante metodología RICS por GLOVAL VALUATION, S.A.U., inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

A continuación se muestra un cuadro informativo de los inmuebles propiedad de la Sociedad, su valor neto contable a 31 de diciembre de 2020 y el resultado de la valoración del citado informe:

Inmueble	Valor Neto Contable 31/12/20	Valoración Experto Independiente
Hotel en Avda. General	2.856.384	8.756.207
Hotel en C/ Timón	4.796.366	10.240.381
Parcela en Pza. Hnos. Falcó y Álvarez de Toledo	131.758	1.665.722
Parcela en C/ Gran Poder	277.984	4.352.446
Parcela C/ Playa de Riazor	1.438.158	1.438.158
Parcela en C/ Bahía de Cartagena	3.619.891	7.204.259
Inversión Inmobiliaria en Curso C/ Bahía de Cartagena	1.957.621	
Oficina en C/ Jerez de los Caballeros	102.988	1.464.919
Viviendas en C/ Conde de las Posadas y C/ Armonía	1.112.373	1.724.825
Garajes en C/ Conde de las Posadas y C/ Francisco José Arroyo	174.206	708.044
Viviendas en C/ Cerro Minguete	340.142	1.314.642
Local Comercial en C/ Cerro Minguete	891.705	8.611.887
Garajes en C/ Cerro Piñonero	238.913	743.191
Viviendas en C/ Santibáñez de Béjar y C/ Academos	556.029	2.285.322
Garajes en C/ Santibáñez de Béjar	67.464	200.390
Oficina en C/ Santibáñez de Béjar	107.647	873.850
Local Comercial en C/ Playa de San Juan	188.251	642.082
Garajes en C/ Alcañiz	76.459	268.159
Locales Comerciales en C/ César Cort Botí	103.318	1.153.494
Viviendas en C/ César Cort Botí	4.125.138	9.308.692
Garajes en C/ César Cort Botí	105.379	305.324
Locales en C/ Playa de América	380.206	1.216.420
Garajes en C/ Playa de América	148.303	636.528
Viviendas y Garajes en C/ Núñez de Balboa	2.172.628	2.278.428
<b>TOTALES</b>	<b>25.969.311</b>	<b>67.393.372</b>

#### 6. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

##### Arrendamiento operativo-

Como arrendadores de los inmuebles detallados en la Nota 5, los contratos de arrendamiento operativo más significativos han sido los siguientes:

Inmueble	Ingreso Anual 2020	Ingreso Anual 2019
Locales comerciales en C/ Cerro Minguete, Madrid	580.302	620.073
Hoteles en Avda. General y C/ Timón, Madrid (parte fija)	482.174	482.144
Viviendas y Locales en C/ César Cort Botí, Madrid	403.086	400.263
Viviendas y Oficina en C/ Santibáñez de Béjar y C/ Pisueña, Madrid	131.879	133.050
Locales comerciales en C/ Playa de América, Madrid	86.157	98.478
Hoteles en Avda. General y C/ Timón, Madrid (parte variable)	0	748.398

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

Cuotas Pendientes	2020	2019
Menos de un año	1.293.140	2.351.842
Entre uno y cinco años	3.953.601	8.021.756
Más de cinco años	5.004.681	12.719.994
<b>Total</b>	<b>10.251.422</b>	<b>23.093.592</b>

La Sociedad no tiene contratado ningún arrendamiento operativo como arrendatario.

## 7. Instrumentos Financieros

### **Activos y Pasivos financieros-**

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

**Activos Financieros-**

Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo						Instrumentos Financieros a Corto Plazo						Total	
	Instrumentos de Patrimonio		Valores Representativos de Deuda		Créditos Derivados y Otros		Instrumentos de Patrimonio		Valores Representativos de Deuda		Créditos Derivados y Otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones Mantenedas hasta el vencimiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Préstamos y Partidas a Cobrar	-	-	244.435	-	252.724	-	-	-	-	4.945.259	6.976.637	5.189.694	7.229.361	
Activos Disponibles para la Venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Derivados de Coberturas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Totales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>244.435</b>	<b>-</b>	<b>252.724</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.945.259</b>	<b>6.976.637</b>	<b>5.189.694</b>	<b>7.229.361</b>	

**Pasivos Financieros-**

Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo						Instrumentos Financieros a Corto Plazo						Total	
	Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros		Deudas con Entidades de Crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Débitos a Pagar	6.641.493	5.881.232	-	-	368.035	382.307	754.298	523.922	-	-	762.702	548.840	8.526.528	7.336.301
Pasivos a valor Razonable con cambios en Pérdidas y Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados de Cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>6.641.493</b>	<b>5.881.232</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>368.035</b>	<b>382.307</b>	<b>754.298</b>	<b>523.922</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>762.702</b>	<b>548.840</b>	<b>8.526.528</b>	<b>7.336.301</b>

## Activos Financieros-

### *Inversiones financieras a largo plazo-*

El importe registrado en "Inversiones financieras a largo plazo" por importe de 244.434 euros (252.724 euros a 31 de diciembre de 2019), corresponde a fianzas por alquiler, que han sido depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

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

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

Concepto	2020	2019
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	192,30	908.283,55
Cientes, empresas del grupo, y asociadas	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>192,30</b>	<b>908.283,55</b>

Normalmente, dentro de este epígrafe la partida más significativa corresponde a los importes pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2020 del inquilino que gestiona los hoteles, que en 2020 presenta un saldo de cero euros (905.562 euros a 31 de diciembre de 2019).

El contrato de arrendamiento de los inmuebles destinados a la actividad hotelera devenga dos tipos de renta: una parte correspondiente a un canon fijo y otra parte correspondiente a un canon variable en función del EBITDA de la empresa que gestiona dichos inmuebles. Aunque el canon fijo ha sido devengado y cobrado en 2020, el canon variable, debido a la situación excepcional provocada por el virus SARS-CoV-2, ha devengado un ingreso de cero euros en 2020 (905.562 euros en 2019).

En el Balance, dentro del Activo Corriente, están reconocidos 34.476 euros en concepto de provisión por deterioro de créditos por operaciones comerciales (16.849 euros a 31 de diciembre de 2019).

### *Empresas del grupo y asociadas-*

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

En el epígrafe "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance de situación adjunto figura registrado el crédito concedido a CLEMENT, S.A., que a cierre del ejercicio de 2020 asciende a 0 euros (5.111.094 euros a 31 de diciembre de 2019).



**Pasivos Financieros-**

**Clasificación por Vencimientos-**

**Deudas con entidades de crédito-**

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

Para su comparación, se presenta primero la posición de las Deudas con entidades de crédito a cierre del ejercicio de 2019:

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

Y a continuación, la posición de las Deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2020, donde aparece un nuevo préstamo ICO con garantía personal constituido el 29 de mayo de 2020 con Ibercaja Banco por importe de 1.500.000 euros:

Entidad	Vencimiento Final	Tipo de Interés	Garantía	Euros		
				Capital Concedido	Saldo dispuesto	
				Largo plazo	Corto plazo	
<b>Préstamos y Préstamos Hipotecarios</b>						
Abanca	01/04/2031	Euribor + 1,50	Hipotecaria	4.000.000	3.224.870	313.538
Ibercaja	31/03/2034	Euribor + 0,75	Hipotecaria	9.700.000	81.779	5.662
Ibercaja	31/01/2039	Euribor + 1,30	Hipotecaria	2.521.406	1.807.613	96.923
Ibercaja	29/05/2025	Fijo 1,00	Personal	1.500.000	1.281.250	218.750
Banca March	01/05/2024	Euribor + 1,75	Hipotecaria	1.350.000	245.981	105.270
				<b>19.071.406</b>	<b>6.641.493</b>	<b>740.143</b>

Las deudas a corto plazo del cuadro superior, se refieren a principal de hipotecas y préstamos a corto y largo plazo del Balance de situación adjunto. La Sociedad además, registra como deudas a corto plazo en el balance adjunto, los intereses devengados y no pagados por los préstamos de referencia, lo que a fecha de cierre del ejercicio supone 14.155 euros (15.197 euros a cierre de 2019), resultando una deuda total a corto plazo de 754.298 euros a 31 de diciembre de 2020 (523.922 euros a 31 de diciembre de 2019).

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

Año	2020	2019
2020	-	508.725
2021	740.143	516.204
2022	902.811	523.739
2023	908.681	531.273
Otros	4.986.251	4.310.015
<b>Total</b>	<b>7.381.636</b>	<b>6.389.957</b>

Los préstamos hipotecarios formalizados están garantizados como sigue:

- Préstamo Abanca (4.000.000 euros): hipoteca sobre edificio de viviendas, locales y plazas de garaje en Valdebebas, cuyo valor neto contable a al cierre del ejercicio 2020 asciende a 4.333.835 euros (4.376.191 euros a 31 de diciembre de 2019).
- Préstamo Ibercaja Banco (9.700.000 euros): hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2020 asciende a 188.251 euros (192.216 euros a 31 de diciembre de 2019).
- Préstamo Ibercaja Banco (2.521.406 euros): hipoteca sobre viviendas y garajes en Barrio de Salamanca cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2020 asciende a 2.172.628 euros (2.184.181 euros a 31 de diciembre de 2019).
- Préstamo Banca March: hipoteca sobre locales comerciales en Barajas cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio 2020 asciende a 102.988 euros (104.632 euros a 31 de diciembre de 2019).

Dichos préstamos se encuentran garantizados por los inmuebles en cuestión.

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

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

A continuación se detalla en un cuadro la información en relación con el plazo de pago de proveedores, siguiendo la Resolución de 29 de febrero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la Memoria de las Cuentas Anuales, respecto al ejercicio 2019:

Concepto	2020	2019
Periodo Medio de Pago en días	17,42	23,03
Ratio de Operaciones Pagadas	17,42	22,87
Ratio Operaciones Pendientes de Pago	0	23,30
Total Pagos Realizados	3.231.392	880.508
Total Pagos Pendientes	0	535.945

#### **Otros pasivos financieros-**

El importe registrado en "Otras deudas a largo plazo" por importe de 368.035 euros (382.307 euros a 31 de diciembre de 2019), corresponde a fianzas por alquiler, que no tienen un vencimiento preestablecido. Estas fianzas, a su vez, son depositadas por la compañía en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

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

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

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

#### **Riesgo de Mercado**

- Riesgo de tipo de cambio

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

- Riesgo de precio

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

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

- Riesgo de tipo de interés

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

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

#### **Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes mayoristas y minoristas, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades a las que se ha calificado de forma independiente con una categoría mínima de rating "A". En el caso de clientes, el control de crédito se evalúa por la calidad crediticia de forma individualizada, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada, la fianza del contrato de arrendamiento y otros factores. Los límites individuales de crédito se establecen en



función de las calificaciones internas y externas de acuerdo con los límites fijados por el Consejo. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito.

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

### **Riesgo de Liquidez**

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

## **8. Fondos Propios**

### **a) Capital social-**

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

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

<b>ACCIONISTA</b>	<b>Porcentaje al 31/12/20</b>	<b>Porcentaje al 31/12/19</b>
Francisco García Rubio	21,5	21,0
José García Rubio	9,4	9,3
Clotilde Martínez Redondo	8,8	8,6
Víctor García Rubio	7,8	7,4
Ángela Sánchez Sánchez	6,2	5,7
<b>TOTAL</b>	<b>53,7</b>	<b>52,0</b>

### **b) Reserva legal-**

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



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

**c) Reservas indisponibles-**

A 31 de diciembre de 2020 está dotada una reserva indisponible por importe de 139.161 euros (132.811 euros a 31 de diciembre de 2019), como consecuencia de las acciones propias que posee la Sociedad.

**d) Reservas voluntarias-**

A 31 de diciembre de 2020 la reserva voluntaria asciende a un importe de 192.188 euros (47.545 euros a 31 de diciembre de 2019), que son de libre disposición una vez cubiertos los resultados negativos si los hubiera.

**e) Acciones propias-**

La Sociedad posee 53.817 acciones propias por un importe de adquisición de 139.161 euros a 31 de diciembre de 2020 (51.692 acciones propias por importe de 132.811 euros a 31 de diciembre de 2019).

**9. Situación fiscal**

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

	<b>Euros 2020</b>	<b>Euros 2019</b>
<b>Saldos deudores:</b>		
Hacienda Pública Deudora por IVA	-	-
Hacienda Pública Deudora por Retenciones IRC	-	-
Hacienda Pública Deudora por Impuesto Sociedades	29.955	29.593
Organismos Seguridad Social Deudores	0	0
<b>Total saldos deudores</b>	<b>29.955</b>	<b>29.593</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
Hacienda Pública Acreedora por IVA	116.725	245.872
Hacienda Pública Acreedora por I.R.P.F.	1.355	2.234
Hacienda Pública Acreedora por Reten. Cap. Mobiliario	-	-
Hacienda Pública por Tributos Municipales	88.740	88.740
Organismos Seguridad Social Acreedores	1.533	1.514
<b>Total saldos acreedores</b>	<b>208.353</b>	<b>338.360</b>

Para el cálculo del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2020 no existen diferencias entre la base imponible contable y fiscal. La Sociedad no tiene durante el ejercicio actividades interrumpidas, que afecten al cálculo del Impuesto de Sociedades

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

	Euros 2020	Euros 2019
Resultado contable antes de impuestos	57.657	1.508.318
Base Imponible	57.657	1.508.318
Parte Base Imponible que tributa al tipo general	-	-
Parte Base Imponible que tributa al tipo 0%	57.657	1.508.318
<b>Gasto por Impuesto sobre Beneficios parte general 25%</b>	-	-
<b>Gasto por Impuesto sobre Beneficios al tipo 0%</b>	-	-
Retenciones y Pagos a cuenta	(7.952)	(22.004)
<b>Impuesto a ingresar / (devolver)</b>	<b>(7.952)</b>	<b>(22.004)</b>

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

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene registrado y pendiente de cobro la devolución de las retenciones del ejercicio 2019 y del ejercicio 2020.

Régimen fiscal especial SOCIMI:

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

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

Se procede a detallar la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009	No aplica
b.1) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 0%	721.433 euros
b.2) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 19%	No aplica
b.3) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009; tipo de gravamen 20-25-30%	No aplica
c.1) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 0%	3.181.960 euros
c.2) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 19%	No aplica
c.3) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley; rentas sujetas al tipo de gravamen 20-25-30%	No aplica
d.1) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 0%	No aplica

d.2) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 19%	No aplica
d.3) Distribución de dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores; gravadas al tipo de gravamen 20-25-30%	No aplica
f.1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento	2017, ver Notas 5 y 6
f.2) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009	No aplica
g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009	Nota 5
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido la Ley 11/2009	721.433 euros

## 10. Ingresos y gastos

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

La distribución de la cifra de negocios de 2020 se desglosa del siguiente modo, presentando comparativamente los datos del ejercicio anterior:

Concepto	2020	2019
Ingresos por arrendamientos	1.738.157	2.544.241
<b>Total Importe Cifra Negocio</b>	<b>1.738.157</b>	<b>2.544.241</b>

Todas las operaciones se han realizado dentro del territorio nacional.

### b) *Personal:*

Su desglose es el siguiente:

Concepto	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	63.519	72.632
Seguridad Social	15.604	17.719
<b>Total</b>	<b>79.123</b>	<b>90.351</b>

### c) *Otros gastos de explotación:*

Concepto	2020	2019
Servicios exteriores	164.335	279.601
Tributos	435.728	350.020
Pérdidas, deterioros y variación provisiones	17.627	18.142
<b>Total</b>	<b>617.690</b>	<b>647.763</b>

Asimismo, incluido en el saldo de la cuenta "Servicios de Profesionales Independientes", dentro del epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 adjunta, se recogen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad por importe de 6.910 euros (6.895 euros en 2019).

#### **11. Provisiones y contingencias**

La Sociedad no tiene dotadas provisiones para pensiones, ni fondos de pensiones, ni provisiones para pérdidas de créditos incobrables.

#### **12. Información sobre Medioambiente**

La Sociedad subcontrata a terceros todas las actividades que podrían tener impacto medioambiental, asumiendo éstos la total responsabilidad de estas actividades. El volumen de inversiones y los gastos de carácter ordinario incurridos por la Sociedad en el ejercicio 2020 en esta materia no han sido significativos, al igual que en el ejercicio 2019.

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

#### **13. Operaciones con partes vinculadas**

Las transacciones efectuadas con las sociedades y personas vinculadas a 31 de diciembre de 2020 corresponden, por un lado, a los ingresos por los intereses del crédito otorgado a CLEMENT, S.A. y por los arrendamientos a esta misma entidad de la oficina sita en C/ Jerez de los Caballeros y el local y cinco plazas de garaje sito en C/ Santibáñez de Béjar y, por otro lado, a las inversiones inmobiliarias en curso realizadas como consecuencia de la construcción de un nuevo inmueble en Madrid cuya ejecución material ha sido contratada a CLEMENT, S.A. y la compra de un terreno en Madrid a esta misma sociedad, ambos con destino final el arrendamiento.

El importe correspondiente a los ingresos por arrendamientos ha sido de 51.072 euros (62.491 euros en 2019) y el de los ingresos financieros derivados del crédito ascendieron a 41.852 euros (115.808 euros en 2019), mientras que el importe de las inversiones inmobiliarias por del contrato de construcción ha sido de 999.912 euros (957.709 euros en 2019) y el de la compra del terreno en Madrid ha sido de 2.120.000 euros (0 euros en 2019), de los que se han desembolsado en efectivo 1.363.606 euros y el resto se corresponde con una permuta reconocida en el pasivo de la Sociedad.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no presenta ni saldo deudor ni acreedor por Saldos de Préstamos como consecuencia del Crédito a Corto Plazo que tenía concedido (saldo de deudor de 5.111.094 euros a 31 de diciembre de 2019) ni saldo deudor ni acreedor por Operaciones Corrientes (saldo acreedor de 535.135 euros a 31 de diciembre de 2019).

Los saldos con clientes empresas del grupo se detallan en la Nota 7.

#### **14. Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de Administración**

Las remuneraciones satisfechas por todos los conceptos durante el ejercicio a los miembros del Consejo de Administración han ascendido a 32 miles de euros (32 miles de euros en 2019).

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 228 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio y modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo,



se hace constar que durante el ejercicio no se han producido situaciones de conflicto, directo o indirecto, de los Administradores con el interés de la Sociedad.

La Sociedad tiene contratado un Seguro de Responsabilidad Civil de los Administradores cuya prima en 2020 ascendió a 2.768,78 euros (2.768,78 euros en 2019).

#### **15. Otra información**

El número medio de empleados a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

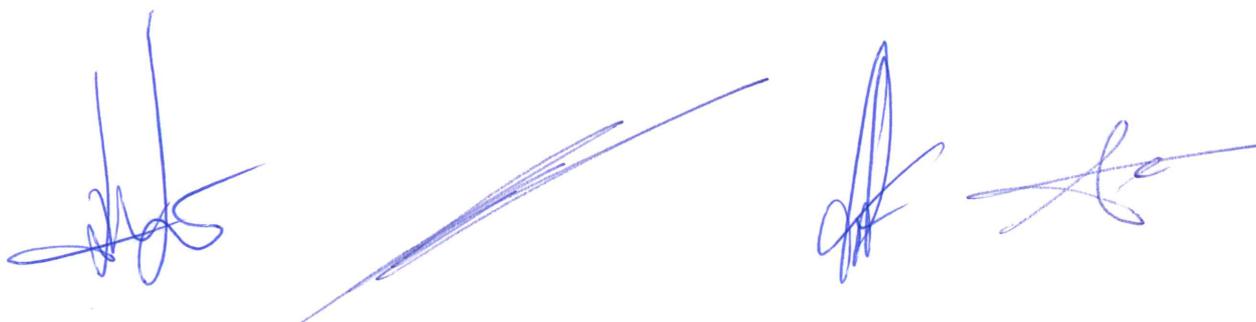
Categoría	2020			2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados Medios	1	-	1	1	-	1
Oficiales Administrativos	0	-	0	0,25	-	0,25
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1,25</b>	<b>-</b>	<b>1,25</b>

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

#### **16. Hechos posteriores al cierre**

Como hecho relevante, a la fecha de elaboración de la presente Memoria se conoce la fecha de apertura del único de los dos inmuebles dedicado a la actividad hotelera que permanece cerrado, que será el 19 de abril de 2021.

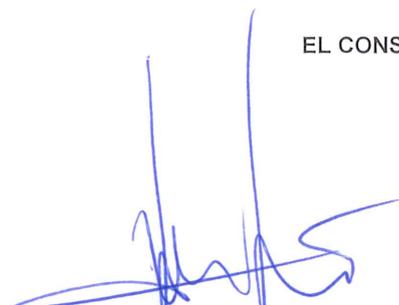
Aparte de lo comentado en el párrafo anterior, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no hay otros acontecimientos posteriores al cierre que afecten significativamente a las Cuentas Anuales del ejercicio 2020



El Consejo de Administración de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2021, formula las presentes Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, numeradas de la 1 a la 29 y el informe de gestión de dicho ejercicio, numerado de la 31 a la 34, para su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas.

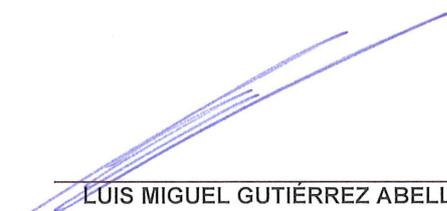
Madrid, 31 de marzo de 2021

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



---

JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ



---

LUIS MIGUEL GUTIÉRREZ ABELLA



---

VÍCTOR GARCÍA RODRÍGUEZ



---

JUAN FRANCISCO GARCÍA MUÑOZ

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020  
FORMULADO POR LOS ADMINISTRADORES

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

La cifra de negocio de la Sociedad ha sufrido el impacto directo de la aparición del virus SARS-CoV-2 y su expansión declarándose como pandemia a nivel mundial. El Estado de Alarma declarado por el gobierno de España y más específicamente las obligaciones impuestas de cierre a los establecimientos dedicados a la actividad hotelera entre los meses de marzo y junio, han hecho que los ingresos de la Sociedad se hayan visto lastrados por la ausencia del ingreso derivado del canon variable del inquilino que gestiona los dos inmuebles destinados a esta actividad. Las restricciones de movilidad, tanto a nivel local, regional como nacional e internacional, que han hecho descender drásticamente el número de turistas nacionales e internacionales, provocaron que a partir del 1 de julio de 2020, una vez levantada la obligación al cierre, sólo pudiera abrirse uno de los dos inmuebles hoteleros de la Sociedad, permaneciendo el otro cerrado durante el resto de 2020 debido a la escasez de clientes.

También la Sociedad adoptó la estrategia de hacer descuentos puntuales a algunos inquilinos de locales comerciales que desarrollan su actividad económica en los inmuebles que tienen arrendados para tratar de ayudarles en la supervivencia de sus negocios. Con ello se ha evitado el cierre de muchos de ellos y lastrar más la cifra de negocio de la Sociedad.

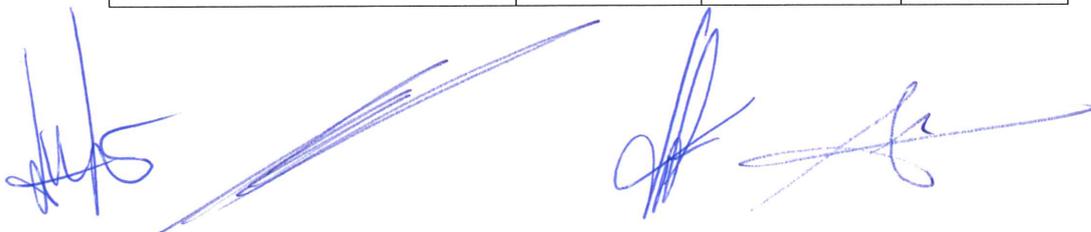
El resultado de todas estas circunstancias ha sido de una disminución de 806.085 euros en la cifra de negocio respecto a 2019.

La adquisición de un terreno para uso hotelero durante el mes de enero de 2020 y el impacto que ha tenido el virus SARS-CoV-2 en la economía, ha ocasionado que el valor de este terreno a 31 de diciembre de 2020 sea inferior al de adquisición, por lo que se ha dotado un Deterioro de dicho valor por importe de 692.069 euros que impacta significativamente en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad.

Todas estas circunstancias han hecho que el resultado de la Sociedad también ha sufrido una disminución de 1.450.661 euros, logrando contener una mayor caída del resultado gracias a unos menores gastos de personal, menores costes de explotación y la venta de 4 plazas de garaje llevadas a cabo en 2020.

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

CONCEPTOS	2020	2019	VARIACIÓN
Ingresos de Explotación	1.738.156,78	2.544.241,33	(806.084,55)
Otros ingresos de explotación	77.482,93	76.708,76	774,17
Gastos de personal	(79.123,39)	(90.351,24)	11.227,85
Otros gastos de explotación	(617.690,06)	(647.763,30)	30.073,24
Dotación amortización	(375.55,50)	(401.879,61)	26.379,11
Deterioros y Otros resultados	(634.527,53)	14.615,30	(649.142,83)
<b>Resultado de explotación</b>	<b>108.798,34</b>	<b>1.495.571,24</b>	<b>(1.386.773,01)</b>
Resultado financiero	(51.141,49)	12.746,42	(63.887,91)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>57.656,74</b>	<b>1.508.317,66</b>	<b>(1.450.660,92)</b>
Impuesto sobre beneficios.	0,00	0,00	0,00
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>57.656,74</b>	<b>1.508.317,66</b>	<b>(1.450.660,92)</b>



### ***Perspectivas para el año 2021 y siguientes***

Aunque 2020 comenzó siguiendo la tendencia alcista de ejercicios anteriores, ésta se ha visto cortada abruptamente por las consecuencias derivadas del COVID-19. Debido a la actual crisis sanitaria mundial producido por el virus SARS-CoV-2, la Sociedad está sufriendo un impacto directo y notable en el contrato de arrendamiento de los dos inmuebles destinados a la actividad hotelera, más específicamente en la facturación correspondiente a la parte variable de los contratos de arrendamientos, ocasionado por el cierre de los hoteles, obligado por el Gobierno de España mediante la Orden Ministerial 257/2020, de 19 de marzo, amparada en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por la que se declara el Estado de Alarma y que fue efectivo el día 26 de marzo y se prolongó hasta el 30 de junio. A la fecha de elaboración del presente informe de gestión, uno de ellos aún permanece cerrado a la actividad y el otro a una media de un 60% de ocupación desde su apertura. Esta situación ha ocasionado que la renta correspondiente al canon variable de este contrato de arrendamiento haya sido de cero euros a 31 de diciembre de 2020.

Para la parte del canon fijo se otorgó una moratoria al inquilino que gestiona la actividad de ambos establecimientos consistente en una carencia en el pago de las cuotas fijas hasta final de año. Dichas cuotas fueron pagadas en el mes de diciembre de 2020. Asimismo se han hecho descuentos puntuales en aquellos contratos de arrendamiento vinculados inquilinos que desarrollan actividades económicas (locales comerciales) en aquéllos que fueron obligados al cierre con motivo del Estado de Alarma decretado en España entre el 14 de marzo y 16 de mayo de 2020. Algunos de ellos siguen lastrados por la situación actual y la falta de clientes que ocasiona y es interés de la Sociedad tratar de ayudar en todo lo posible a que dichos contratos perduren en el tiempo.

A la fecha de elaboración de la presente Memoria la Sociedad no se encuentra acogida a ningún ERTE ni está previsto que ocurra en el corto o medio plazo.

Aunque todavía no se vislumbra un horizonte claro de finalización de la actual situación y a pesar que la Sociedad cuenta con liquidez suficiente a corto, medio y largo plazo, por prudencia, se realizó la contratación de un préstamo ICO ofrecido por una de las entidades financieras por importe de 1,5 millones de euros.

A pesar de la situación que estamos viviendo, no se prevén insolvencias en el corto y medio plazo.

La aparición de diferentes vacunas y el comienzo de su aplicación a la población hacen vislumbrar un futuro esperanzador. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad confían en una vuelta a una relativa normalidad para la segunda mitad del año 2021.

La culminación a finales de 2021 del nuevo edificio que se está construyendo y su comercialización en el primer trimestre de 2022 junto con la recuperación en el medio plazo del valor del terreno de uso hotelero adquirido en enero de 2020 sobre el que se ha dotado un deterioro tendrán un impacto positivo en la cifra de negocios de la Sociedad de los próximos ejercicios.

### ***Instrumentos Financieros***

La Sociedad a 31 de diciembre de 2020, tiene contraídas con entidades financieras préstamos con garantía hipotecaria sobre algunas de los inmuebles que son de su propiedad. El endeudamiento bancario de la Sociedad asciende al 23,71% sobre el total del Activo (20,47% a 31 de diciembre de 2019), por lo que consideramos que no existe riesgo financiero para la Sociedad en relación a los instrumentos financieros utilizados.

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

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

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



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

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

### ***Adquisición de acciones propias***

La Sociedad posee 53.817 acciones propias por un importe de adquisición de 139.161 euros a 31 de diciembre de 2020 (51.692 acciones propias por importe de 132.811 euros a 31 de diciembre de 2019).

### ***Hechos posteriores al cierre***

Como hecho relevante, a la fecha de elaboración de la presente Memoria se conoce la fecha de apertura del único de los dos inmuebles dedicado a la actividad hotelera que permanece cerrado, que será el 19 de abril de 2021.

Aparte de lo comentado en el párrafo anterior, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no hay otros acontecimientos posteriores al cierre que afecten significativamente a las Cuentas Anuales del ejercicio 2020

### ***Periodo medio de pago a proveedores***

El detalle del periodo medio de pago a proveedores, ratio de operaciones pagadas, ratio de operaciones pendientes de pago, total de pagos realizados y el total de pagos pendientes figura en la Nota 7 de la Memoria de las Cuentas Anuales.

### ***Medio ambiente***

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

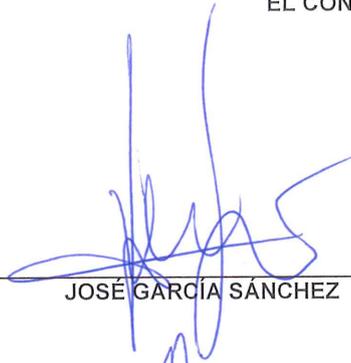
Durante el ejercicio no se han producido gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

### ***Información sobre el personal***

El número medio empleados durante el ejercicio 2020 ha sido de 1,00 personas no consideradas alta dirección. La distribución del personal de la Sociedad figura en la Nota 15.

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

Madrid, 31 de marzo de 2021  
EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



---

JOSÉ GARCÍA SÁNCHEZ



---

LUIS MIGUEL GUTIÉRREZ ABELLA



---

VÍCTOR GARCÍA RODRÍGUEZ



---

JUAN FRANCISCO GARCÍA MUÑOZ

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.



INFORMACIÓN FINANCIERA AÑO 2020

3. Informe sobre Estructura Organizativa  
y Sistema de Control Interno

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

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

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

Estos mecanismos se encuentran plenamente consolidados desde el inicio de actividad de la Sociedad, y **no presenta cambios respecto a lo informado en el ejercicio 2019.**

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

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

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

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

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

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

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

A efectos organizativos, se identifican las siguientes áreas principales:

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

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

#### **b).- Área operativa.**

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

##### **b.1. Gestión de activos.**

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

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

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

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

- (i) Comprobar que no esté inscrito en el registro relativo al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias.
- (ii) Análisis de ingresos para confirmar que la renta mensual no asciende a un ratio superior al 50% de los ingresos netos percibidos por el potencial inquilino, cuando la renta es inferior o igual a 1.000 euros y al 60% cuando superan dicho importe. Concretamente se examina:
  - a. Última declaración de la Renta presentada, 3 últimas nóminas y extracto bancario trimestral de la cuenta donde se ingresan éstas, debiendo aparecer el nombre completo del inquilino, los 20 dígitos del número de cuenta y el código IBAN.
  - b. Análisis de vida laboral y contrato de trabajo.
  - c. En caso de ser pensionista o recibir prestación se estudia el certificado del importe y duración de la misma.
  - d. De estar dado de alta en régimen de autónomo, Documento de ingreso o devolución de la declaración del “Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas” (modelo 100), así como el “Pago fraccionado. Empresarios y profesionales en Estimación Directa. Declaración – Liquidación” (Modelo 130) / IVA (los 4 últimos trimestres) y justificantes de pago de autónomos / vida laboral.

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

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

En esta fase intervienen los siguientes componentes:

- 1.1) Consejo de Administración, que es quien analiza las oportunidades de compra de nuevos activos y quien decide si las compras son llevadas a cabo o no.
- 1.2) Letrado asesor y responsable del Área Jurídica: interviene en el asesoramiento legal de la operación.
- 1.3) Técnicos: son los terceros expertos que realizan la *due diligence* del activo que se va a adquirir.

### **c) Área jurídica.**

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

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

### **d) Área financiera.**

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

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

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

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

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

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

## **EVALUACIÓN DE RIESGOS**

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

ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A. ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

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

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

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
  - ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
  - iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
  - Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en el sector.
  - Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
  - Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
  - Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
  - Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda, variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

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

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de la deuda a coste amortizado según normativa contable.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.

- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de ARRIENDA RENTAL PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 25 de marzo de 2021  
ARRIENDA Rental Properties SOCIMI, S.A.