Madrid, 13 de abril de 2021

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

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de Auditoría independiente correspondiente a las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020 e Informe de Gestión.

- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, adaptado a los últimos cambios en la Sociedad.

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

Almagro Capital SOCIMI, S.A.
Don Juan Romaní Sancho
Secretario no Consejero

Almagro Capital Socimi, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020
Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Almagro Capital 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.

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de inversiones inmobiliarias

El total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance adjunto asciende a 32.526.898 euros.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, tal y como se indica en la nota 3.a) de la memoria de cuentas anuales adjunta.

La Sociedad registra la dotación a la amortización de dichas inversiones inmobiliarias de forma lineal y en función de las vidas útiles estimadas incluidas en la nota 3.a).

Adicionalmente, en la citada memoria se explica que de manera anual la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos costes de venta y su valor en uso. En 2020, la Sociedad no ha registrado pérdida por deterioro.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes.

Consideramos la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante de la auditoría debido, principalmente, a su significatividad en relación con las cuentas anuales en su conjunto, ya que existe un riesgo inherente asociado la valoración de dichas inversiones.

Nuestros principales procedimientos de auditoría, entre otros, incluyeron:

En relación a la valoración de las Inversiones inmobiliarias, hemos comprobado que la vida útil considerada para cada activo se corresponde con la naturaleza del mismo y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Para las altas de inversiones inmobiliarias registradas en el periodo, hemos comprobado, la documentación soporte de las mismas (facturas, pagos, contratos, etc.) comprobando la corrección de su activación.

Adicionalmente, como parte de la evaluación de la existencia de indicios de deterioro de las inversiones, la Sociedad ha encargado a expertos independientes su valoración, como método de estimación de su valor recuperable. Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección sobre los que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobar que las valoraciones se han realizado conforme a metodología aceptada.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes utilizados en la valoración.
- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis utilizadas.
- Contraste entre las valoraciones consideradas por el experto valorador y el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales.

El resultado de los procedimientos realizados ha permitido alcanzar de forma razonable los objetivos de auditoría para los cuales dichos procedimientos fueron diseñados.

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, así como 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 y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

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

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

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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 la comisión de auditoría 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.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Iniesta

Jorge Iniesta Lucas (21520)

12 de abril de 2021

AUDITORES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/07689

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2020

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIMEBRE DE 2020 (Expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31-dic.-20	31-dic.-19
Activo No Corriente		**32.596.525,12**	**22.678.188,62**
Inversiones inmobiliarias		**32.526.898,22**	**22.640.939,75**
Terrenos	5	25.586.543,49	17.795.171,16
Construcciones	5	6.832.854,73	4.276.187,03
Construcciones en curso	5	107.500,00	569.581,56
Inversiones financieras a largo plazo		**69.626,90**	**37.248,87**
Fianzas constituidas a largo plazo	5	69.626,90	37.248,87
Activo Corriente		**19.231.892,31**	**10.383.492,66**
Existencias		**71.118,85**	**27.739,90**
Existencias		71.118,85	27.739,90
Deudores		**6.961,82**	**1.664,97**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		5.848,87	195,46
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	1.112,95	1.469,51
Inversiones financieras a corto plazo		**560.073,23**	**560.048,72**
Otros activos financieros	6, 8	210.000,00	210.000,00
Imposiciones a corto plazo	6, 8	350.073,23	350.048,72
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**18.593.738,41**	**9.794.039,07**
Tesorería	7	18.593.738,41	9.794.039,07
TOTAL ACTIVO		**51.828.417,43**	**33.061.681,28**

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
BALANCE A 31 DE DICIMEBRE DE 2020 (Expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31-dic.-20	31-dic.-19
Patrimonio Neto		**39.053.473,97**	**24.156.404,86**
Capital social	9	38.352.654,00	24.352.654,00
Prima de Emisión	9	3.311.000,44	1.351.000,44
Resultados negativos ejercicios anteriores		(1.266.520,39)	(461.282,16)
Acciones o Participaciones Propias	9	(291.220,84)	(280.729,19)
Resultado del ejercicio	13	(1.052.439,24)	(805.238,23)
Pasivo No Corriente		**10.462.813,34**	**7.395.702,66**
Deudas a Largo Plazo		**10.094.411,70**	**6.996.902,32**
Deuda con entidades de crédito	8	8.413.021,53	5.749.313,31
Proveedores de inmovilizado	8	1.627.449,80	1.212.740,47
Fianzas recibidas	8	53.940,37	34.848,54
Periodificaciones		**368.401,64**	**398.800,34**
Periodificaciones a largo plazo	8	368.401,64	398.800,34
Pasivo Corriente		**2.312.130,12**	**1.509.573,76**
Deudas a Corto Plazo		**2.018.398,81**	**1.235.281,23**
Deuda con entidades de crédito	8	1.373.522,47	841.966,89
Proveedores de inmovilizado	8	644.876,34	393.314,34
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**293.731,31**	**274.292,53**
Proveedores	10	200,00	200,00
Acreedores varios	10	82.948,97	80.459,84
Proveedores empresas del grupo	10, 16	204.517,96	189.362,00
Otras deudas con las administraciones públicas	12	6.064,38	4.270,69
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		**51.828.417,43**	**33.061.681,28**

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresada en Euros)

	Nota	31-dic-20	31-dic-19
Importe neto de la cifra de negocios		**689.707,29**	**468.426,05**
Ingresos por arrendamiento	13	688.507,29	390.715,81
Otros Ingresos de la explotación	13	1.200,00	77.710,24
Otros gastos de la explotación		**(1.519.407,68)**	**(1.117.825,56)**
Servicios exteriores	13	(1.155.577,67)	(948.575,20)
Tributos	13	(363.830,01)	(169.250,36)
Amortización del inmovilizado	5	**(109.583,52)**	**(49.516,98)**
Resultado de explotación		**(939.283,91)**	**(698.916,49)**
Resultado Financiero		**(113.155,33)**	**(106.321,74)**
Ingresos financieros	13	30,86	31,04
Gastos financieros	13	(113.186,19)	(106.352,78)
Resultado antes de impuestos		**(1.052.439,24)**	**(805.238,23)**
Impuesto sobre el beneficio		-	-
Resultado del ejercicio		**(1.052.439,24)**	**(805.238,23)**

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

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

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en Euros)

	Nota	31-dic-20	31-dic-19
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	11	(1.052.439,24)	(805.238,23)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(1.052.439,24)**	**(805.238,23)**

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

ECPN	Capital (Notas 1 y 8)	Prima de Emisión (Nota 8)	Accs.y part. en P° propias (Nota 8)	Rdos de ejs. Anteriores	Rdo.del ejercicio	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre de 2018	9.352.654,00	1.000,44	(300.135,00)	(56.446,03)	(404.836,13)	8.592.237,28
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(805.238,23)	(805.238,23)
Operaciones con socios o propietarios	15.000.000,00	1.350.000,00	19.405,81	-	-	16.369.405,81
Aumentos de capital	15.000.000,00	1.350.000,00	-	-	-	16.350.000,00
Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	19.405,81	-	-	19.405,81
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(404.836,13)	404.836,13	-
Otras variaciones	-	-	-	(404.836,13)	404.836,13	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	24.352.654,00	1.351.000,44	(280.729,19)	(461.282,16)	(805.238,23)	24.156.404,86
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.052.439,24)	(1.052.439,24)
Operaciones con socios o propietarios	14.000.000,00	1.960.000,00	(10.491,65)	-	-	15.949.508,35
Aumentos de capital	14.000.000,00	1.960.000,00	-	-	-	15.960.000,00
Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	(10.491,65)	-	-	(10.491,65)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(805.238,23)	805.238,23	-
Otras variaciones	-	-	-	(805.238,23)	805.238,23	-
Saldo a 31 de diciembre de 2020	38.352.654,00	3.311.000,44	(291.220,84)	(1.266.520,39)	(1.052.439,24)	39.053.473,97

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en Euros)

Estado de Flujos de Efectivo	31-dic-20	31-dic-19
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(1.608.361,62)	(421.180,45)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)	(1.052.439,24)	(805.238,23)
2. Ajustes del resultado.	222.738,85	155.838,72
a) Amortización del inmovilizado (+)	109.583,52	49.516,98
g) Ingresos financieros (-)	(30,86)	(31,04)
h) Gastos financieros (+)	113.186,19	106.352,78
3. Cambios en el capital corriente	(665.505,90)	334.540,80
a) Existencias (+/-)	(43.378,95)	(27.239,90)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(5.296,85)	(1.664,97)
c) Otros pasivos corrientes	266.717,96	342.168,10
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(1.364.992,92)	(302.449,66)
e) Otros activos y pasivos no corrientes	481.444,86	323.727,23
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(113.155,33)	(106.321,74)
a) Pagos de intereses (-)	(113.186,19)	(106.352,78)
c) Cobros de intereses (+)	30,86	31,04
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	(8.736.711,19)	(14.701.547,38)
6. Pagos por inversiones (-)	(8.736.711,19)	(14.701.547,38)
d) Inversiones inmobiliarias	(8.736.686,68)	(14.491.498,66)
e) Otros activos financieros	(24,51)	(210.048,72)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION	19.144.772,15	20.084.995,08
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	15.949.508,35	16.369.405,81
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	15.960.000,00	16.350.000,00
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(124.372,67)	(116.395,62)
c) Enajenación de instrumentos de patrimonio propios	113.881,02	135.801,43
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	3.195.263,80	3.715.589,27
a) Emisión	4.115.000,00	3.715.589,27
2. Deudas con entidades de crédito (+)	4.115.000,00	3.715.589,27
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	-	-
b) Devolución y amortización de:	(919.736,20)	-
2. Deudas con entidades de crédito (-)	(919.736,20)	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	8.799.699,34	4.962.267,25
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	9.794.039,07	4.831.771,82
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	18.593.738,41	9.794.039,07

La memoria (notas 1 a 20) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

1. Información General.

1.1. Presentación de la Sociedad.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el día 20 de junio de 2017 como sociedad limitada y con un capital de 3.000 Euros. Tiene su domicilio social y fiscal en Paseo de la Castellana número 123, escalera derecha, planta 9, puerta B de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

La Sociedad tiene por objeto: actividades de las sociedades dedicadas al sector inmobiliario, CNAE 6820. Con carácter particular, la Sociedad está centrada en la adquisición de viviendas de personas de edad avanzada, para su posterior arrendamiento a los vendedores con carácter vitalicio, lo que hace que la Sociedad posea unas características únicas con respecto a las SOCIMIs tradicionales, ya que, al adquirir viviendas con inquilino, se pueden acceder a precios por debajo del mercado.

Con fecha 18 de julio de 2017 la junta general de accionistas adopto el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI. Con fecha 19 de julio de 2017, fue aprobada la solicitud de acuerdo al régimen fiscal de SOCIMI.

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

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

En la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó el aumento del número de consejeros hasta 10 miembros. Los nuevos miembros que se han incorporado al Consejo de Administración de la Sociedad son D. José Miguel Isidro Rincón (en representación de Ibervalles, S.A.), D. Enrique Isidro Rincón, D. Juan Bautista Jordano Pérez, D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier y D. Enrique Sanz Fernández-Lomana, este último también como representante de Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija. Todos ellos, junto con los consejeros Luis de Ulíbarri San Vicente, Daniel Torregrosa Serra (en representación de Aligrupo Business Opportunities, S.L.), Francisco López Posadas (en representación de Inverlo, S.L.), Eduardo Héctor Minardi y José María Martín Gavín, forman el Consejo de Administración de Almagro Capital SOCIMI, S.A. a 24 de marzo de 2021.

1.2. Régimen SOCIMI

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

1. *Obligación de objeto social.*

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

2. *Obligación de inversión.*

   a. Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

   b. Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.

   c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. *Obligación de negociación en mercado regulado.*

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

4. *Obligación de Distribución del resultado.*

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

a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/ 2009.

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

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

5. *Obligación de Información.*

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus Cuentas Anuales la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

6. *Capital mínimo.*

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

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

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario y su posterior modificación en la Ley 16/2013, se detalla a continuación la siguiente información:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad tiene pérdidas recurrentes por lo que no ha distribuido dividendos.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

Ver punto anterior.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

Ver punto anterior.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Ver Nota 5.

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

Los indicados en la nota 5, salvo los inmuebles sitos en Arapiles 1, Ibiza 2, Ibiza 3 y Valdeacederas 1, debido a que la Sociedad ha adquirido la nuda propiedad de los mismos.

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

No es de aplicación.

A 31 de diciembre de 2020, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Bases de presentación de las cuentas

a) Imagen fiel

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

La Sociedad cumple los requisitos para aplicar el Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1515/2007) y opta en el presente ejercicio por la aplicación del mismo.

b) Principios contables no obligatorios

El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado estas Cuentas Anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas Cuentas Anuales. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

La preparación de las Cuentas Anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

d) 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.

Debido a la naturaleza especial de algunas inversiones ejecutadas por la Sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las inversiones que se han ejecutado, y en base a análisis cuantitativo y cualitativos, se han ajustado los valores de los activos en función del valor razonable de las rentas de mercado, ya que el precio de adquisición puede venir condicionado por la esperanza de vida del inquilino y del arrendamiento pactado.

Para ello, se han usado como referencia rentas de activos similares tanto en tamaño, como en ubicación y calidades.

e) Impuesto sobre beneficios

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

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios de Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Comparación de la información

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

h) Empresa en funcionamiento

La Sociedad, a 31 de diciembre de 2020 y a pesar de haber tenido unas pérdidas acumuladas de 2.318.959,63 euros, el patrimonio neto es computable a efectos del artículo 363.1 la Ley de Sociedades de Capital es positivo. Por tanto, los administradores consideran apropiada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la preparación de las Cuentas Anuales del ejercicio, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de la actividad, por los importes y según la clasificación con que figuran en dichas Cuentas Anuales. Tal y como se detalla en la Nota 9, la Sociedad ha realizado cuatro ampliaciones de capital hasta la fecha de la elaboración del presente informe.

En los próximos ejercicios, la Sociedad podrá comenzar a vender sus activos, obteniendo plusvalías por venta y recuperando las pérdidas acumuladas, es por este motivo por el que los administradores, a pesar de las pérdidas acumuladas consideran que no es necesario tomar medidas de saneamiento.

En cualquier caso, la Sociedad mantiene una posición de caja suficiente para hacer frente a las posibles devoluciones que se deban hacer a los inquilinos en caso de que los activos se vean liberados.

3. Criterios contables

a) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los Administradores de la Sociedad no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en Balance.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor

después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Debido a la naturaleza especial de las inversiones ejecutadas por la Sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las mismas, el valor contable de los activos se ha ajustado, en algunos casos, en función de los distintos acuerdos alcanzados con el vendedor que a su vez pasa a ser inquilino de forma vitalicia. Así pues, el valor del activo está afectado por: el precio de adquisición y el valor de las rentas de mercado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias se valoran por dicho coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

	Vida útil (años)
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario y otros enseres	5

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras así como los costes financieros derivados se capitalizan. Los gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros estén relacionados con los gastos, fluirá hacia la Sociedad y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en las cuentas de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

De manera anual la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

b) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado o bien mediante al método de comparables.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

c) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre 2020, la Sociedad no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Cuando la Sociedad es arrendataria: Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cuando la Sociedad es arrendadora: Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

d) Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

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

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante a lo anterior los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

e) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de Balance.

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

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

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

g) Capital social

El Capital Social se compone de acciones.

h) Provisiones

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

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

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de 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 o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Cuando la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales, descuentos por volumen y las devoluciones.

Los ingresos por concepto de alquiler

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato

j) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de Balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las

que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las Cuentas Anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del Balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

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

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 18 de julio de 2017 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el mismo 18 de julio de 2017. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución.

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

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

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el Capital Social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la Sociedad tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 20 de junio de 2017 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad

dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Otros impuestos

IVA

Almagro aplica la regla de Prorrata Especial. De acuerdo con la misma tiene derecho a deducir el 100% del IVA soportado relacionado con la actividad sujeta y no exenta de IVA (el IVA soportado por el arrendamiento de local de negocio y oficina) y el 1% (redondeo al alza de la prorrata general) con relación al IVA soportado por los gastos generales, esto es, los no vinculados a una actividad concreta.

k) Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad de la Sociedad, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

l) Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

m) Acciones propias

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menos valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de resultados.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

De los 21 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, 20 son a tipo fijo, con un tipo que varía desde 1.15% a 2.50%. Estos préstamos a tipo fijo representan el 90% de la deuda bancaria, ya que el 10% restante es representado por el único préstamo a tipo variable vinculado al EURIBOR (En 2019 existían 18 préstamos, 17 a tipo fijo con un tipo que varía desde 1.50% a 2.50% y el variable vinculado al EURIBOR).

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 31 de diciembre de 2020 la compañía solamente tenía contratada dos imposiciones a plazo fijo con cada uno de sus principales bancos por un importe total de 350.073,2 Euros (350.048,7 Euros a 31/12/19).

c) Riesgo de liquidez

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

A 31 de diciembre de 2020, la sociedad contaba con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

d) Otros riesgos

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

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

Impactos

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

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

Evaluación de impactos

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

- Cuenta con una cartera de inmuebles ubicada en unas zonas que han demostrado ser robustas frente ciclos económicos bajistas y más propensos a una rápida recuperación. En ese sentido, la Sociedad contrata los servicios de expertos valoradores bajo normativa RICS de cara a anticipar reducciones de valor de sus activos inmobiliarios. El último informe de valoración de fecha 31 de diciembre de 2020, refleja una valoración total de la cartera un 32% por encima del valor neto contable de sus inversiones.
- Los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad en cada uno de sus inmuebles tienen duraciones prolongadas con una media por encima de los 3 años. Ante una caída sobrevenida del valor de los activos, la Sociedad contaría con plazo para mantener los mismos a la espera de recuperar su valor.
- A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad cuenta con una posición de caja saneada para acometer sus gastos operativos e incluso continuar las operaciones de inversión. Además, como se describe en la nota 20, la Sociedad ha formalizado recientemente una ampliación de capital de 14 millones de euros.

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

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

5. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los inmuebles que se muestran a continuación, que se mantienen para la obtención de rentas y no están ocupados por la Sociedad:

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m²
1	Goya 1	Madrid	26/07/2017	232
2	Nueva España 1	Madrid	03/11/2017	507
3	Arapiles 1	Madrid	11/12/2017	149
4	Goya 2	Madrid	20/02/2018	67
5	Princesa 1	Madrid	04/07/2018	535
6	Recoletos 1	Madrid	30/07/2018	137
7	Chopera 1	Madrid	14/09/2018	54
8	Lavapiés 1	Madrid	14/09/2018	66
9	Lavapiés 2	Madrid	14/09/2018	66
10	Palacio 1	Madrid	01/10/2018	153
11	Chueca 1	Madrid	20/11/2018	100
12	Recoletos 2	Madrid	29/11/2018	150
13	Ibiza 1	Madrid	28/01/2019	207
14	Bernabéu 1	Madrid	01/02/2019	104
15	Cuatro Caminos 1	Madrid	19/03/2019	152
16-23	Cuatro Caminos 2	Madrid	20/03/2019	622
24	Chueca 2	Madrid	22/03/2019	40
25	Goya 3	Madrid	28/03/2019	304
26	Barrio del Pilar 1	Madrid	23/05/2019	119
27	Almagro 1	Madrid	31/05/2019	198
28	Almagro 2	Madrid	27/06/2019	312
29	Guindalera 1	Madrid	10/07/2019	160
30	Ibiza 2	Madrid	12/09/2019	100
31	Almagro 3	Madrid	13/09/2019	306
32	Gaztambide 1	Madrid	25/09/2019	133
33	Vallehermoso 1	Madrid	03/10/2019	245
34	Ibiza 3	Madrid	05/11/2019	289
35	Cuatro Caminos 3	Madrid	11/12/2019	269
36-37	Cuatro Caminos 4	Madrid	20/12/2019	231
38	Castellana 1	Madrid	26/12/2019	51

#	Ubicación	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m²
39	Castellana 2	Madrid	26/12/2019	55
40	Castellana 3	Madrid	26/12/2019	37
41	Palos de Moguer 1	Madrid	30/12/2019	56
42	Palos de Moguer 2	Madrid	30/12/2019	77
43	Lavapiés 3	Madrid	30/12/2019	94
44	Arapiles 2	Madrid	30/12/2019	164
45	Arapiles 3	Madrid	30/12/2019	206
46	Arapiles 4	Madrid	30/12/2019	231
47	Trafalgar 1	Madrid	30/12/2019	24
48	Trafalgar 2	Madrid	30/12/2019	26
49	Ciudad Jardín 1	Madrid	24/01/2020	114
50	Castellana 4	Madrid	14/01/2020	51
51	Puerta Bonita 1	Madrid	25/02/2020	61
52	Puerta Bonita 2	Madrid	25/02/2020	61
53	Ríos Rosas 1	Madrid	25/02/2020	166
54	Vallehermoso 2	Madrid	25/02/2020	228
55	Imperial 1	Madrid	25/02/2020	157
56	Imperial 2	Madrid	25/02/2020	127
57	Goya 4	Madrid	06/02/2020	266
58	Castellana 5	Madrid	17/01/2020	63
59	Goya 5	Madrid	20/02/2020	139
60	Aluche 1	Madrid	08/06/2020	121
61	Pinar del Rey 1	Madrid	13/05/2020	61
62	Marroquina 1	Madrid	10/03/2020	90
63	Goya 6	Madrid	13/05/2020	75
64	Cuzco 1	Madrid	04/12/2020	228
65	Palos de Moguer 3	Madrid	30/11/2020	63
66	Nueva España 2	Madrid	17/12/2020	768
67	Valdeacederas 1	Madrid	20/11/2020	72
68	San Fermín 1	Madrid	21/12/2020	90
69	Pacífico 1	Madrid	21/12/2020	68

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el valor neto contable de los inmuebles es el siguiente:

#	Activos	Valor Construcciones	Valor Suelo	Costes de Adquisición	Anticipos	Amortización	Total 31-Dic-20	Total 31-Dic-19
1	Goya 1	58.593,03	520.734,14	22.705,21	-	(5.575,45)	596.456,93	598.082,90
2	Nueva España 1	403.006,40	1.046.993,60	49.590,61	-	(28.476,46)	1.471.114,15	1.480.166,09
3	Arapiles 1	136.593,91	384.750,75	3.258,90	-	(5.320,32)	519.283,24	520.988,08
4	Goya 2	29.700,00	240.300,00	8.908,85	-	(2.208,64)	276.700,21	277.472,39
5	Princesa 1	254.100,00	1.705.900,00	7.723,13	-	(13.055,29)	1.954.667,84	1.959.904,30
6	Recoletos 1	79.640,00	644.360,00	34.686,97	-	(5.537,81)	753.149,16	755.435,70
7	Chopera 1	13.787,60	84.325,40	1.591,41	-	(706,17)	98.998,24	99.305,82
8	Lavapiés 1	18.950,16	136.992,84	467,83	-	(891,67)	155.519,16	147.148,80
9	Lavapiés 2	17.713,89	128.234,11	437,83	-	(833,48)	145.552,35	154.674,11
10	Palacio 1	172.987,18	405.219,16	14.090,70	-	(6.002,32)	586.294,72	491.870,13
11	Chueca 1	60.000,00	340.000,00	2.234,16	-	(2.629,18)	399.604,98	400.849,67
12	Recoletos 2	131.250,00	743.750,00	25.589,52	-	(6.548,59)	894.040,93	897.177,72
13	Ibiza 1	93.233,07	506.766,93	1.043,40	-	(3.626,42)	597.416,98	599.302,51
14	Bernabéu 1	57.245,67	362.754,33	2.616,52	-	(2.289,52)	420.327,00	421.524,24
15	Cuatro Caminos 1	101.885,08	398.114,92	3.447,22	-	(3.616,08)	499.831,14	499.445,59
16-23	Cuatro Caminos 2	187.692,80	796.155,80	51.272,66	-	(7.269,14)	1.027.852,12	1.018.200,83
24	Chueca 2	20.519,44	119.480,56	1.436,72	-	(1.815,64)	139.621,08	141.059,73
25	Goya 3	180.048,16	919.951,84	5.296,39	-	(6.546,68)	1.098.749,71	1.102.465,94

#	Activos	Valor Construcciones	Valor Suelo	Costes de Adquisición	Anticipos	Amortización	Total 31-Dic-20	Total 31-Dic-19
26	Barrio del Pilar 1	71.219,79	178.780,21	19.904,00	-	(2.930,94)	266.973,06	268.795,54
27	Almagro 1	201.827,42	803.898,53	4.669,81	-	(5.478,98)	1.004.916,78	920.859,56
28	Almagro 2	483.475,13	877.790,94	25.083,82	-	(13.652,24)	1.372.697,65	1.217.030,20
29	Guindalera 1	73.710,00	376.290,00	1.685,30	-	(2.226,75)	449.458,55	450.966,46
30	Ibiza 2	41.568,00	278.432,00	8.265,20	-	(1.297,02)	326.968,18	327.964,84
31	Almagro 3	165.000,00	935.000,00	20.052,56	-	(4.820,47)	1.115.232,09	1.118.694,75
32	Gaztambide 1	103.852,98	345.727,02	2.567,14	-	(2.829,60)	449.317,54	561.372,19
33	Vallehermoso 1	152.711,30	658.288,70	8.672,86	-	(4.010,64)	815.662,22	818.550,53
34	Ibiza 3	135.697,50	789.302,50	22.120,50	-	(3.640,62)	943.479,88	946.636,24
35	Cuatro Caminos 3	267.360,00	532.640,00	19.924,26	-	(6.042,47)	813.881,79	803.151,31
36-37	Cuatro Caminos 4	120.080,00	529.920,00	4.120,86	-	(2.558,52)	651.562,34	651.063,18
38	Castellana 1	40.176,00	139.824,00	629,43	-	(829,26)	179.800,17	179.988,99
39	Castellana 2	43.524,00	151.476,00	-	-	(909,60)	194.090,40	194.988,08
40	Castellana 3	33.480,00	116.520,00	-	-	(693,32)	149.306,68	149.990,83
41	Palos de Moguer 1	6.841,45	55.128,24	818,07	-	(168,52)	62.619,24	61.968,19
42	Palos de Moguer 2	16.786,85	135.267,95	972,09	-	(370,88)	152.656,01	152.051,12
43	Lavapiés 3	23.134,96	182.144,23	1.549,37	-	(499,11)	206.329,45	205.274,12
44	Arapiles 2	103.454,45	305.941,85	2.610,07	-	(2.123,68)	409.882,68	409.373,63
45	Arapiles 3	82.417,35	285.025,12	2.343,93	-	(1.698,09)	368.088,31	367.424,41
46	Arapiles 4	121.838,77	417.509,47	3.440,50	-	(2.496,14)	540.292,60	539.321,54
47	Trafalgar 1	6.577,99	58.166,04	694,17	-	(162,24)	65.275,96	64.742,59
48	Trafalgar 2	7.831,06	69.246,32	492,76	-	(187,94)	77.382,20	77.075,66
49	Ciudad Jardín 1	47.811,40	242.188,60	1.997,85	-	(933,41)	291.064,44	-
50	Castellana 4	43.521,39	151.478,61	3.051,63	-	(855,31)	197.196,32	-
51	Puerta Bonita 1	9.862,08	51.459,03	391,75	-	(193,11)	61.519,75	-
52	Puerta Bonita 2	11.086,07	57.845,70	440,39	-	(213,93)	69.158,23	-
53	Ríos Rosas 1	42.198,35	286.241,06	2.099,88	-	(776,79)	329.762,50	4.599,68
54	Vallehermoso 2	59.972,54	356.922,65	2.971,80	-	(1.047,85)	418.819,14	-
55	Imperial 1	66.553,47	262.965,32	2.998,00	-	(1.158,88)	331.357,91	-
56	Imperial 2	70.127,03	249.774,52	2.042,32	-	(1.219,48)	320.724,39	-
57	Goya 4	180.458,57	1.074.932,69	5.764,93	-	(3.357,13)	1.257.799,06	-
58	Castellana 5	27.551,38	242.448,65	17.386,66	-	(854,00)	286.532,69	14.400,00
59	Goya 5	73.426,63	546.573,37	31.179,44	-	(1.817,72)	649.361,72	-
60	Aluche 1	56.392,36	153.607,64	1.593,01	-	(654,52)	210.938,49	-
61	Pinar del Rey 1	19.033,79	103.366,21	972,01	-	(256,54)	123.115,47	-
62	Marroquina 1	54.000,00	146.000,00	5.578,19	-	(966,31)	204.611,88	-
63	Goya 6	77.547,92	232.452,08	1.587,41	-	(1.009,99)	310.577,42	-
64	Cuzco 1	101.242,32	598.757,68	11.080,42	-	(166,18)	710.914,24	-
65	Palos de Moguer 3	24.206,92	155.793,08	4.565,54	-	(48,87)	184.516,67	-
66	Nueva España 2	1.104.272,84	2.645.727,16	41.343,02	-	(878,83)	3.790.464,19	-
67	Valdeacederas 1	27.143,71	82.856,29	2.810,65	-	(67,29)	112.743,36	-
68	San Fermín 1	35.053,77	64.946,23	2.556,29	-	(20,61)	102.535,68	-
69	Pacífico 1	26.896,58	173.103,42	4.648,24	-	(17,28)	204.630,96	-
70-71	Adelantos por Arras	-	-	-	107.500,00	-	107.500,00	569.581,56
Total		**6.477.870,51**	**25.586.543,49**	**534.074,15**	**107.500,00**	**(179.089,93)**	**32.526.898,22**	**22.640.939,75**

El detalle de la evolución de los movimientos de las inversiones inmobiliarias, entre 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Inversiones Inmobiliarias	31-dic-18	Movimientos		31-dic-19	Movimientos		31-dic-20
		Altas	Reclasificaciones		Altas	Reclasificaciones	
Terrenos	6.381.560,00	11.413.611,16	-	17.795.171,16	7.791.372,33	-	25.586.543,49
Construcciones	1.444.395,95	2.697.297,49	204.000,00	4.345.693,44	2.096.669,66	569.581,56	7.011.944,66
Construcciones en curso	204.000,00	569.581,56	(204.000,00)	569.581,56	107.500,00	(569.581,56)	107.500,00
Amortizaciones	(19.989,43)	(49.516,98)	-	(69.506,41)	(109.583,52)	-	(179.089,93)
Saldo Final	**8.009.966,52**	**14.630.973,23**	**-**	**22.640.939,75**	**9.885.958,47**	**-**	**32.526.898,22**

El detalle del coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias entre 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Valor Razonable Activos	31-dic-20	31-dic-19
VNC Total	32.526.898,22	22.640.939,75
Construcciones en curso	(107.500,00)	(569.581,56)
VNC Activos en cartera	32.419.398,22	22.071.358,19
Valor Razonable	42.813.800,00	26.241.300,00
Revalorización de Cartera	**32,06%**	**18,89%**

El Valor Razonable de los inmuebles propiedad de la Sociedad ha sido determinado sobre la base de valoración llevada a cabo por expertos valoradores independientes, bajo normativa RICS de cara a anticipar reducciones del valor de sus activos inmobiliarios. El último informe de valoración de fecha 31 de diciembre de 2020, refleja una valoración total de la cartera un 32% por encima del valor neto contable de sus inversiones (18.89% a 31 de diciembre de 2019).

El Valor Razonable se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, considerando el arrendamiento vigente, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proviene de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias (Nota 13), así como de otros ingresos de explotación.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Cobros (€)	A 31/12/2020	A 31/12/2019
Menos de un año	824.771,24	386.561,20
Entre uno y cinco años	2.159.975,97	1.286.340,30
Más de cinco años	966.545,16	773.185,00
TOTAL	**3.951.292,37**	**2.446.086,50**

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

En garantía de la financiación obtenida durante el ejercicio 2020 (ver nota 8), la Sociedad ha garantizado dicha financiación mediante hipotecas inmobiliaria sobre los inmuebles situadas en Goya 1, Nueva España 1, Goya 2, Princesa 1, Lavapiés 1, Recoletos 1, Palacio 1, Ibiza 1, Bernabéu 1, Recoletos 2, Cuatro Caminos 1, Goya 3, Cuatro Caminos 2, Almagro 1, Almagro 2, Almagro 3, Fuencarral 1, Guindalera 1, Goya 4, Cuzco 1 y Nueva España 2.

a) Fianzas constituidas a largo plazo

La Sociedad constituye todas sus fianzas bajo un concurso dentro del Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA). El Depósito de esta fianza es obligatorio, y debe corresponder a una mensualidad de arrendamiento por cada vivienda. La Sociedad debe depositar el 90% del total de las fianzas constituidas. El valor total depositado a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Fianzas Constituidas	Depósito a 31/12/2020	Depósito a 31/12/2019
Total	77.363,22	41.387,63
Descuento por Concurso	(7.736,32)	(4.138,76)
Depósito en IVIMA	**69.626,90**	**37.248,87**

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 31 de diciembre 2020 y 2019 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre 2020 y 2019, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en Balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

La Sociedad tiene contratada varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad obtiene rentas del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias.

6. Inversiones Financieras a corto plazo

a) Otros activos financieros:

La sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2020 y 2019 con unos depósitos en concepto de garantía de cobro según el siguiente desglose:

Banco	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2019
Otros activos financieros	210.000,00	210.000,00
Total	**210.000,00**	**210.000,00**

b) Imposiciones a Corto Plazo:

La sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2020 y 2019 con unas imposiciones a plazo fijo según el siguiente desglose:

Banco	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2019
Bankinter	300.073,23	300.048,72
Sabadell	50.000,00	50.000,00
Total	**350.073,23**	**350.048,72**

Estas imposiciones tienen una duración de 12 meses, y se renuevan una vez terminadas. Estas imposiciones corresponden a pignoraciones bancarias que han emitido los bancos para los préstamos de los activos denominados Goya I y Princesa I, y deberán ser vigentes mientras el préstamo hipotecario no sea cancelado.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Banco	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2019
Bankinter	5.233.384,16	514.843,85
Sabadell	153.223,54	1.521.435,18
Santander	1.785.432,06	2.119.403,43
Renta4	11.370.284,33	5.638.356,61
BBVA	51.414,62	-
Total	**18.593.738,71**	**9.794.039,07**

8. Análisis de Instrumentos Financieros

a) Análisis por categorías

Este apartado incluye el valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros". Dentro de la categoría "Fianzas Depositadas" está incluido un aval bancario de 210.000 Euros, vencimiento anual, emitido por el Banco Sabadell como garantía de cobro para el vendedor de la vivienda Vallehermoso 1. El Análisis de Instrumentos Financieros es el siguiente:

Análisis de Instrumentos Financieros	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, derivados y otros		Saldo Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Activos financieros a largo plazo						
Fianzas depositadas	-	-	69.626,90	37.248,87	69.626,90	37.248,87
Activos financieros a corto plazo						
Otros activos financieros	-	-	210.000,00	210.000,00	210.000,00	210.000,00
Imposiciones a corto plazo	-	-	350.073,23	350.048,72	350.073,23	350.048,72

Análisis de Instrumentos Financieros	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Saldo Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Pasivos financieros a largo plazo						
Partidas a pagar	8.413.021,53	5.749.313,31	368.401,64	398.800,34	8.781.423,17	6.148.113,65
Proveedores de inmovilizado	-	-	1.627.449,80	1.212.740,47	1.627.449,80	1.212.740,47
Pasivos financieros a corto plazo						
Partidas a pagar	1.373.522,47	841.966,89	-	-	1.373.522,47	841.966,89
Proveedores de inmovilizado	-	-	644.876,34	393.314,34	644.876,34	393.314,34
Proveedores	-	-	200,00	200,00	200,00	200,00
Acreedores varios	-	-	82.948,97	80.459,84	82.948,97	80.459,84
Proveedores empresas del grupo	-	-	204.517,96	189.362,00	204.517,96	189.362,00

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad cuenta con préstamos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles que se detallan a continuación:

Entidad	Valor Inicial	Contratación	Tipo	31-Dec-20	31-Dec-19
Sabadell 1	290.000,00	jul.-18	1,85%	236.652,64	259.016,81
Sabadell 2	679.800,00	dic.-18	1,75%	493.986,24	587.705,45
Sabadell 3	186.500,00	may.-18	1,85%	149.769,23	164.196,04
Bankinter 1	1.300.000,00	jul.-18	EUR+1,00%	997.636,16	1.123.638,67
Santander 1	78.000,00	mar.-19	1,65%	58.500,03	69.642,87
Bankinter 2	280.000,00	jul.-18	1,75%	239.701,59	256.583,59
Sabadell 4	215.000,00	dic.-18	1,75%	156.232,77	185.873,29
Sabadell 5	454.879,14	may.-19	1,70%	356.671,18	419.004,21
Sabadell 6	285.000,00	feb.-19	2,00%	214.166,49	253.124,48
Sabadell 7	322.489,86	mar.-19	1,70%	245.426,01	289.742,83
Santander 2	237.500,00	mar.-19	1,65%	178.125,02	212.053,58
Bankinter 3	550.000,00	mar.-19	1,90%	493.605,13	526.060,01
Sabadell 8	436.500,00	sep.-19	1,50%	361.874,69	421.686,60
Santander 3	600.000,00	sep.-19	1,65%	492.857,25	578.571,45

Entidad	Valor Inicial	Contratación	Tipo	31-Dec-20	31-Dec-19
Sabadell 9	504.900,00	sep.-19	1,50%	418.580,71	487.765,30
Santander 4	100.000,00	sep.-19	1,65%	82.142,95	96.428,59
Bankinter 4	500.000,00	oct.-19	1,60%	420.504,07	488.734,03
Sabadell 10	173.000,00	dic.-19	2,50%	152.881,20	171.452,40
Bankinter 5	1.000.000,00	feb.-20	1,50%	922.230,64	-
Santander 5	490.000,00	dic.-20	1,42%	490.000,00	-
Santander 6	2.625.000,00	dic.-20	1,42%	2.625.000,00	-
Total Deuda	**11.308.569,00**			**9.786.544,00**	**6.591.280,20**

b) Pasivos financieros – Otros Pasivos:

En la cuenta de otros pasivos financieros a largo plazo y corto plazo se recoge el importe de compra diferido y no pagado a los vendedores por el siguiente importe:

Proveedores de inmovilizado a largo Plazo	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2019
Princesa 1	37.500,00	112.500,00
Recoletos 1	184.599,78	212.999,70
Recoletos 2	62.963,10	107.407,50
Bernabéu 1	-	15.600,00
Goya 3	286.666,38	326.666,34
Cuatro Caminos 1	98.990,46	123.816,00
Barrio del Pilar 1	3.333,32	13.333,28
Gaztambide 1	9.600,00	13.200,00
Vallehermoso 1	115.500,00	157.500,00
Guindalera 1	10.272,31	30.272,23
Cuatro Caminos 3	27.780,20	61.112,24
Cuatro Caminos 4	18.333,26	38.333,18
Goya 5	12.500,00	-
Marroquina 1	6.034,42	-
Aluche 1	54.666,53	-
Pinar del Rey 1	12.111,04	-
Goya 6	53.218,00	-
San Fermín 1	24.000,00	-
Pacífico 1	24.650,00	-
Nueva España 2	541.403,00	-
Cuzco 1	43.328,00	-
Total	**1.627.449,80**	**1.212.740,47**

Proveedores de inmovilizado a corto Plazo	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2019
Goya 2	(29,09)	11.970,91
Princesa 1	75.000,00	75.000,00
Recoletos 1	28.399,62	28.399,62
Recoletos 2	44.444,40	44.444,40
Ibiza 1	-	24.999,96
Bernabéu 1	15.600,00	15.600,00
Goya 3	39.999,96	39.999,96
Cuatro Caminos 1	24.240,00	24.240,00
Barrio del Pilar 1	9.999,96	9.999,96
Guindalera 1	19.727,57	19.727,57
Gaztambide 1	3.600,00	3.600,00
Vallehermoso 1	42.000,00	42.000,00
Cuatro Caminos 3	33.332,04	33.332,04

Proveedores de inmovilizado a corto Plazo	Saldo a 31/12/2020	Saldo a 31/12/2019
Cuatro Caminos 4	19.999,92	19.999,92
Goya 5	30.000,00	-
Marroquina 1	10.344,72	-
Aluche 1	15.999,96	-
Pinar del Rey 1	8.333,28	-
Cuzco 1	21.672,00	-
Goya 6	10.824,00	-
San Fermín 1	6.000,00	-
Pacífico 1	10.200,00	-
Nueva España 2	175.188,00	-
Total	**644.876,34**	**393.314,34**

c) Pasivos financieros – Deuda bancaria:

A 31 de diciembre de 2020, los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento son los siguientes:

Repago deuda	12 meses	1 año	2 años	3 años	+4 Años	Total
Sabadell 1	22.781,45	23.206,49	23.639,49	24.080,54	142.944,67	236.652,64
Sabadell 2	95.372,52	97.054,98	98.767,14	100.509,48	102.282,12	493.986,24
Sabadell 3	14.695,99	14.970,17	15.249,47	15.534,02	89.319,58	149.769,23
Bankinter 1	127.268,24	128.546,78	129.838,17	131.142,51	480.840,46	997.636,16
Santander 1	11.142,84	11.142,84	11.142,84	11.142,84	13.928,67	58.500,03
Bankinter 2	17.179,83	17.482,90	17.791,29	18.105,17	169.142,40	239.701,59
Sabadell 4	30.163,43	30.695,54	31.237,03	31.788,08	32.348,69	156.232,77
Sabadell 5	63.400,99	64.487,26	65.592,10	66.715,90	96.474,93	356.671,18
Sabadell 6	39.744,33	40.546,54	41.364,93	42.199,86	50.310,83	214.166,49
Sabadell 7	45.076,09	45.848,40	46.633,91	47.432,91	60.434,70	245.426,01
Santander 2	33.928,56	33.928,56	33.928,56	33.928,56	42.410,78	178.125,02
Bankinter 3	33.076,92	33.710,89	34.357,01	35.015,50	357.444,81	493.605,13
Sabadell 8	60.715,29	61.632,30	62.563,16	63.508,11	113.455,83	361.874,69
Santander 3	85.714,20	85.714,20	85.714,20	85.714,20	150.000,45	492.857,25
Sabadell 9	70.229,52	71.290,25	72.366,98	73.459,98	131.233,98	418.580,71
Santander 4	14.285,64	14.285,64	14.285,64	14.285,64	25.000,39	82.142,95
Bankinter 4	69.329,68	70.447,13	71.582,60	72.736,34	136.408,32	420.504,07
Sabadell 10	18.571,20	18.571,20	18.571,20	17.023,60	80.144,00	152.881,20
Bankinter 5	94.565,64	95.993,93	97.443,77	98.914,22	535.313,08	922.230,64
Santander 5	67.055,29	68.013,71	68.985,81	69.971,81	215.973,38	490.000,00
Santander 6	359.224,81	364.359,14	369.566,84	374.848,99	1.157.000,22	2.625.000,00
Total Deuda	**1.373.522,46**	**1.391.928,85**	**1.410.622,14**	**1.428.058,26**	**4.182.412,29**	**9.786.544,00**

El importe a 31 de diciembre de 2019 eran los siguientes:

Repago deuda	12 meses	1 año	2 años	3 años	+4 Años	Total
Sabadell 1	22.364,17	22.781,45	23.206,49	23.639,49	167.025,21	259.016,81
Sabadell 2	93.719,21	95.372,52	97.054,98	98.767,14	202.791,60	587.705,45
Sabadell 3	14.426,81	14.695,99	14.970,17	15.249,47	104.853,60	164.196,04
Bankinter 1	126.002,56	127.268,36	128.546,90	129.838,29	611.982,56	1.123.638,67
Santander 1	11.142,84	11.142,84	11.142,84	11.142,84	25.071,51	69.642,87
Bankinter 2	16.882,00	17.179,83	17.482,90	17.791,29	187.247,57	256.583,59
Sabadell 4	29.640,52	30.163,43	30.695,54	31.237,03	64.136,77	185.873,29
Sabadell 5	62.333,03	63.400,99	64.487,26	65.592,10	163.190,83	419.004,21
Sabadell 6	38.957,99	39.744,33	40.546,54	41.364,93	92.510,69	253.124,48
Sabadell 7	44.316,82	45.076,09	45.848,40	46.633,91	107.867,61	289.742,83
Santander 2	33.928,56	33.928,56	33.928,56	33.928,56	76.339,34	212.053,58

Repago deuda	12 meses	1 año	2 años	3 años	+4 Años	Total
Bankinter 3	32.454,88	33.076,92	33.710,89	34.357,01	392.460,31	526.060,01
Sabadell 8	59.811,91	60.715,29	61.632,30	62.563,16	176.963,94	421.686,60
Santander 3	85.714,20	85.714,20	85.714,20	85.714,20	235.714,65	578.571,45
Sabadell 9	69.184,59	70.229,52	71.290,25	72.366,98	204.693,96	487.765,30
Santander 4	14.285,64	14.285,64	14.285,64	14.285,64	39.286,03	96.428,59
Bankinter 4	68.229,96	69.329,68	70.447,13	71.582,60	209.144,66	488.734,03
Sabadell 10	18.571,20	18.571,20	18.571,20	18.571,20	97.167,60	171.452,40
Total Deuda	**841.966,89**	**852.676,84**	**863.562,19**	**874.625,84**	**3.158.448,44**	**6.591.280,20**

d) Periodificaciones:

Se encuentra periodificado el importe de las rentas futuras de los distintos inmuebles sufragados por el vendedor en el momento de la firma, por el uso de la vivienda de forma vitalicia. El precio de la escritura contiene este anticipo implícito en la medida que es una obligación/carga que tiene la Sociedad hasta el fallecimiento del vendedor/inquilino vitalicio.

A continuación, detallamos las periodificaciones existentes a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019:

Activo	31/12/2019	Altas	Bajas	31/12/2020
Goya 1	(95.716,95)	-	26.844,00	(68.872,95)
Recoletos 1	(168.783,39)	(6.200,04)	-	(174.983,43)
Gaztambide 1	(134.300,00)	-	133.220,00	(1.080,00)
Goya 4	-	(123.465,26)	-	(123.465,26)
Total	(398.800,34)	(129.665,30)	160.064,00	(368.401,64)

9. Capital social

a) Capital social y prima de emisión:

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

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

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

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

Con fecha 1 de agosto de 2019, se cerró una tercera ampliación de capital dineraria por importe de 16.350.000 Euros, siendo el capital resultante de 24.352.654,00 Euros. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.350.000 Euros, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 2.017, inscrita el 9 de septiembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 38.483, Folio 10, Sección 8, Hoja M-648129.

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

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad cuenta con 174 accionistas, solamente dos de ellos con un porcentaje superior al 10%, y uno con un porcentaje entre 5% y el 10%. El conjunto de accionistas con un porcentaje superior al 5% de la Sociedad representa menos del 40% del capital total.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-20	31-dic-19
Ibervalles S.L.	20,68%	-
Aligrupo Business Opportunities	11,33%	19,24%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,29%	-
TOTAL	**37,30%**	**19,24%**

El accionista A&G Global Fund Sicav contaba en el año 2019 con una participación del 7,67% y por tanto el total de accionistas con una participación superior al 5% ascendía hasta 26,91%. A cierre de año de 2020, A&G Global Fund Sicav contaba con una participación inferior al 5%.

b) Acciones Propias:

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

Acciones propias	Nº acciones	Euros
Saldo 31 de diciembre de 2019	263.872	280.729,19
Adquisiciones	108.046	124.372,67
Ventas	(100.476)	(113.881,02)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	**271.442**	**291.220,84**

A 31 de diciembre de 2020 la compañía tiene 271.442 acciones de la sociedad, adquiridas por un valor medio de 1,07 Euros por acción, lo que hacen un precio de adquisición de 291.220,84 Euros.

La reserva legal no ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del Capital Social. La Sociedad no ha obtenido beneficios de cara a dotar dicha Reserva Legal.

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

10. Débitos y partidas a pagar

Débitos y partidas a pagar	31/12/2020	31/12/2019
No corriente:	**10.462.813,34**	**7.395.702,66**
Deuda con entidades de crédito	8.413.021,53	5.749.313,31
Proveedores de inmovilizado	1.627.449,80	1.212.740,47
Fianzas recibidas	53.940,37	34.848,54
Periodificaciones	368.401,64	398.800,34
Corriente:	**2.312.130,12**	**1.509.573,76**
Deuda con entidades de crédito	1.373.522,47	841.966,89
Proveedores de inmovilizado	644.876,34	393.314,34
Acreedores varios	82.948,97	80.459,84
Proveedores empresas del grupo	204.517,96	189.362,00
Proveedores	200,00	200,00
Otras deudas con las administraciones públicas	6.064,38	4.270,69
TOTAL	**12.774.943,46**	**8.905.276,42**

11. Periodo medio de pago a Proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2015, de 3 de diciembre) preparada conforme

a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

Periodo Medio de Pago	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	13	27
Ratio de operaciones pagadas	13	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	6	20

Importe (euros)	2020	2019
Total pagos realizados	1.349.953	1.099.816
Total pagos pendientes	4.358	21.524

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

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

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

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

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

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

12. Administraciones públicas y situación fiscal

a) Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Deudas con las Administraciones públicas	31/12/2020	31/12/2019
Deudores	**1.112,95**	**1.469,51**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.112,95	1.469,51
Acreedores	**6.064,38**	**4.270,69**
Otras deudas con las administraciones públicas	6.064,38	4.270,69

b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

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

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

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

Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

Impuesto de Sociedades	31/12/2020	31/12/2019
Resultado contable antes de impuestos	(1.052.439,24)	(805.238,23)
Ajustes fiscales	-	-
Base Imponible (resultado fiscal)	**(1.052.439,24)**	**(805.238,23)**

La Sociedad se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 18 de julio de 2017. De acuerdo con la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

13. Ingresos y gastos

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

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

a) Ingresos por arrendamiento

	Nota	31-dic-20	31-dic-19
Importe neto de la cifra de negocios		**689.707,29**	**468.426,05**
Ingresos por arrendamiento	13	688.507,29	390.715,81
Otros Ingresos de la explotación	13	1.200,00	77.710,24

b) Otros ingresos de explotación

Durante el ejercicio 2020 se han obtenido 1.200 Euros en concepto de devolución por estar adscritos a un nuevo concurso con el IVIMA. Corresponde con la devolución del importe depositado.

c) Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Gastos de la Explotación	31/12/2020	31/12/2019
Reparaciones y Conservación	(12.717,58)	(1.631,84)
Servicios profesionales independientes	(948.022,36)	(788.642,33)
Primas de seguros	(13.949,90)	(9.205,30)
Servicios Bancarios y Similares	(11.904,36)	(17.020,36)
Suscripciones	(17.095,57)	(28.472,99)
Otros tributos	(70.060,32)	(40.371,54)
Ajuste Negativo IVA	(293.769,69)	(169.178,21)
Publicidad, propaganda y RRPP	(12.253,10)	(16.159,66)
Sanciones no Deducibles	(34.259,80)	(72,15)
Otros gastos	(14.501,61)	(788,02)
Gastos Excepcionales	-	(21.000,00)
Suministros	(905,95)	(1.922,65)
Gastos Directos	(89.967,44)	(23.360,51)
Total	**(1.519.407,68)**	**(1.117.825,56)**

En la cuenta de servicios profesionales independientes, se incluye la comisión de gestión de Orfila Management, S.L. (36%) (Nota 16), Servicios Legales (4%), costes derivados de la ampliación de capital y relacionados con el BME (Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez, Iberclear, BME,) (13%).

d) Resultado Financiero

Los ingresos financieros se corresponde con los ingresos generados por la imposición a plazo fijo que la compañía tiene contratada con Bankinter.

Ingresos Financieros	31/12/2020	31/12/2019
Ingresos Financieros	30,86	31,04
Total	30,86	31,04

Los gastos corresponde a los pagos de intereses de los prestamos contraidos así como a las comisiones de los mismos, el detalle es el siguiente:

Gastos Financieros	31/12/2020	31/12/2019
Intereses de Préstamos Hipotecarios	(113.186,19)	(106.352,78)
Total	(113.186,19)	(106.352,78)

14. Consejo de Administración y alta dirección

El órgano de administración compuesto por las siguientes personas con los siguientes cargos:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez - Presidente y Consejero.
- D. Luis de Ulíbarri San Vicente - Vicepresidente y Consejero.
- Ibervalles, S.A. - Consejero.
- Inverlo, S.L. - Consejero.
- Aligrupo Business Opportunities, S.L. - Consejero.
- Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija - Consejero.
- D. José María Martin Gavín - Consejero.
- D. Eduardo Héctor Minardi - Consejero.
- D. Enrique Isidro Rincón - Consejero.
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier - Consejero.
- D. Juan Romaní Sancho - Secretario no Consejero.
- D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo - Vicesecretario no Consejero.

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

Para el ejercicio 2020, el consejo de administración no está retribuido, no obstante, en la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó que en el ejercicio 2021 se comenzase a remunerar la posición de presidente del consejo de administración, así como a aquellos consejeros que sean participes en diferentes comisiones.

En el ejercicio 2020 el importe devengado por sueldos, dietas y otras remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 0 de euros (0 de euros en 2019).

El consejo de administración está formado por diez personas, ocho de esas personas representan a los accionistas con mayor representación indirecta y los otros dos son seleccionados por la Sociedad Gestora (Orfila Management, S.L.).

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

A 31 de diciembre de 2020, no existe personal considerado como Alta Dirección de acuerdo a la siguiente definición:

- Ejercicio de funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.

- Llevar a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.

- Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

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

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a 31 de diciembre de 2020, de la información disponible por la Sociedad y la que ha sido comunicada por los Administradores y personas vinculadas a ellos, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

15. Otra información

a) Pasivos contingentes

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

b) Personal

La sociedad no cuenta con empleados a su cargo. Las tareas de gestión son llevadas a cabo por la Sociedad Gestora (Orfila Management, S.L.).

16. Otras operaciones con partes vinculadas:

a) Transacciones con partes vinculadas

Únicamente figuran transacciones con Orfila Management, S.L. vinculadas al contrato de gestión. Los honorarios del ejercicio 2020 con Orfila Management, S.L. en concepto de comisión de gestión se ha ajustado conforme a las nuevas ampliaciones de capital producidas en la compañía, y acorde a los nuevos términos del contrato de gestión, que ha sido renovado durante el ejercicio 2020. La comisión de gestión se compone de una parte fija y otra variable de bonus:

Comisión con Orfila MGMT	31/12/2020	31/12/2019
Total	**548.577,76**	**403.554,72**
Comisión de Gestión - Fijo	344.059,80	214.192,72
Comisión de Gestión - Bonus	204.517,96	189.362,00

b) Saldos con partes vinculadas

La Sociedad solamente cuenta con saldos pendientes vinculados al contrato de gestión con Orfila Management, S.L. en concepto de comisión de gestión variable, que se encuentra devengada pero pendiente de pagar:

Cuentas a pagar con Orfila MGMT	31/12/2020	31/12/2019
Total	**204.517,96**	**189.362,00**
Comisión de Gestión - Fijo	-	-
Comisión de Gestión - Bonus	204.517,96	189.362,00

El 100% de la comisión devengada a 31 de diciembre de 2020 se debe a la provisión del bonus correspondiente al año 2020.

17. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas ascendieron a 28.000 euros (2019: 28.000 euros).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio como consecuencia de servicios de revisión limitada y otros servicios de verificación ascendieron a 10.000 euros (2019: 10.000 euros).

Adicionalmente, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal, otros servicios de verificación y otros servicios prestados a la Sociedad, ascendieron a 35.000 euros (2019: 0 euros).

18. Medio Ambiente

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

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

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

19. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

20. Hechos posteriores al cierre

Posterior al cierre del ejercicio, con fecha 8 de enero de 2021, ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública, una vivienda ubicada en la calle Alfonso XII, en el barrio de Jerónimos de Madrid, con una superficie total de 240 m² y por un precio de 1.436.000€. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 20 de enero de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Goya de Madrid, en el barrio de Goya, con una superficie de 139 m² por un precio de 900.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Para la adquisición de esta vivienda se formalizó, en el mismo día, un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Santander, S.A. por importe de 600.000 €, vencimiento en enero de 2028 y un tipo de interés fijo anual del 1,42%.

Adicionalmente, el día 29 de enero de 2021, la Sociedad ha formalizado un préstamo hipotecario con Banco Santander, S.A. sobre un inmueble situado en la Calle Alfonso XII de Madrid, en el barrio de Los Jerónimos, que fue adquirido en diciembre de 2020. El importe del préstamo es 1.000.000 €, con vencimiento en enero de 2028 y a un tipo de interés fijo anual del 1,42%.

Con fecha 12 de febrero de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública el 94,22% de seis activos, cinco viviendas y un local comercial, ubicados en la Calle Caños del Peral de Madrid, en el barrio de Palacio, por un precio total de 2.000.000 €. De las cinco viviendas que han sido adquiridas, 3 se encuentran alquiladas. El local, asimismo, también se encuentra en régimen de arrendamiento.

Con fecha 22 de febrero de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Puerto Rico de Madrid, en el barrio de Bernabéu-Hispanoamérica, con una superficie de 100 m² por un precio de 350.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Para la adquisición de esta vivienda se formalizó, en el mismo día, un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Santander, S.A. por importe de 240.000 €, vencimiento en febrero de 2028 y un tipo de interés fijo anual del 1,42%.

Con fecha 3 de marzo de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Virgen del Coro de Madrid, en el barrio de Ventas, con una superficie de 87 m² por

un precio de 175.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Adicionalmente, el día 5 de marzo de 2021, la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Diego de León de Madrid, en el barrio de Lista, con una superficie de 78 m² por un precio de 263.750 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Para la adquisición de esta vivienda se formalizó, en el mismo día, un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Bankinter, S.A. por importe de 211.000 €, vencimiento en marzo de 2031 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Con fecha 10 de marzo de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Concejal Benito Martín Lozano de Madrid, en el barrio de Acacias, con una superficie de 129 m² por un precio de 438.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Adicionalmente, el día 15 de marzo de 2021, la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle José del Hierro de Madrid, en el barrio de Concepción, con una superficie de 80 m² por un precio de 156.128 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Adicionalmente, con fecha 15 de marzo de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en la Calle Libertad de Madrid, en el barrio de Chueca-Justicia, con una superficie de 274 m² por un precio total de 800.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Por último, con fecha 18 de marzo de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública un activo en la Calle Alcalá de Madrid, en el barrio de Fuente del Berro. La vivienda cuenta con una superficie de 316 m² y se ha formalizado la operación por un precio de 850.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Las cuentas de Almagro Capital SOCIMI, S.A. del ejercicio 2020 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y han sido sometidas a la auditoría de cuentas realizada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. El informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

1. Actividad

Durante el 2020 la Sociedad se ha centrado en la consolidación del modelo de negocio, y ha adquirido un total de 20 inmuebles. Adicionalmente, ha realizado dos operaciones con contrato de arras firmado y, por tanto, ha concluido el año 2020 con 69 viviendas en cartera sin contar las dos arras firmadas.

Para llevar a cabo este proceso de expansión, la Sociedad realizo una ampliación de capital en el mes de octubre por un importe de 15.960.000€, esta ampliación fue totalmente suscrita y desembolsada.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2020, la Sociedad había firmado tres nuevas hipotecas con diferentes entidades bancarias por un importe total de 4.115.000,00€

Asimismo, en la Junta General Extraordinaria del día 14 de diciembre de 2020 se aprobó el aumento del número de consejeros hasta 10 miembros. A partir de ese momento, el Consejo de Administración de Almagro Capital SOCIMI, S.A. pasa a estar formado por cinco consejeros dominicales, tres consejeros independientes y otros dos que son seleccionados por la Sociedad Gestora Orfila Management, S.L.

Los nuevos miembros que se han incorporado al Consejo de Administración de la Sociedad son D. José Miguel Isidro Rincón (en representación de Ibervalles, S.A.), D. Enrique Isidro Rincón, D. Juan Bautista Jordano Pérez, D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier y D. Enrique Sanz Fernández-Lomana, este último también como representante de Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a Prima Fija. Todos ellos, junto con los consejeros Luis de Ulíbarri San Vicente, Daniel Torregrosa Serra (en representación de Aligrupo Business Opportunities, S.L.), Francisco López Posadas (en representación de Inverlo, S.L.), Eduardo Héctor Minardi y José María Martín Gavín, forman el Consejo de Administración de Almagro Capital SOCIMI, S.A.

2. Evolución y Resultado de los Negocios

Durante el año 2020 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 20 activos individuales por un importe total de 10.002.908€.
- Adicionalmente se firmaron 2 compromisos vinculantes de compra por valor de 1.075.000€.
- Se formalizaron 3 operaciones de financiación hipotecaria por un importe total de 4.115.000,00€. Dicha financiación se ha firmado en unas condiciones ventajosas sobre mercado, con un tipo promedio de 1,44% y un LTV sobre estos 3 del 54,05% a cierre del ejercicio 2020.
- Se han reacondicionado tres inmuebles y otro se encuentra en proceso de reacondicionamiento.
- A 31 de diciembre de 2020, el ratio de ocupación alcanzaba el 95,65% del total de los inmuebles.
- Hay cuatro viviendas en las que los inquilinos no son los originales.
- La valoración del experto independiente bajo normativa RICS de los activos asciende a 42.813.800€.
- El Net Asset Value (NAV) de la Compañía asciende a 49.447.876€, lo que supone un NAV por acción de 1.29€/acción.

NAV	**31-dic-20**	**31-dic-19**
Patrimonio Neto	39.053.474	24.156.405
Plusvalía en la valoración de activos	10.394.402	4.169.942
VNC activos	32.419.398	22.071.358
Valor mercado activos	42.813.800	26.241.300
NAV	49.447.876	28.326.347
N° Acciones	38.352.654	24.352.654
NAV por acción	**1,29**	**1,16**

3. Evolución de la acción y acciones propias

La compañía comenzó a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") el 16 de enero de 2020 a un valor de 1,07€ por acción, que es el precio al que el consejo de administración aprobó el inicio de la cotización.

Desde entonces, su cotización ha oscilado entre un valor máximo de 1,24€ por acción y 1,05€ por acción, cerrando el periodo en 1,14€ por acción. Ha tenido un total de 68 días con operaciones (10 más que en 2019) en las que se ha negociado un efectivo total de 2.523.304 euros (x3 veces respecto al volumen de 2019 que fueron 797.763 euros).

La Sociedad comenzó el año 2020 con 263.872 acciones propias, adquiridas por un valor medio de 1.07€ por acción, lo que hacen un precio de adquisición de 280.729,19 euros. La compañía ha adquirido un total de 108.046 acciones a un valor medio de 1,15€ por acción, frente a las 100.476 acciones vendidas a un valor medio de 1,13€ por acción. Por tanto, la Sociedad ha cerrado el año con una autocartera de 271.442 acciones por un valor redondeado de 1,07€ por acción, lo que hacen un precio de adquisición de 291.220,84 euros.

4. Política de dividendos

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

El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/ 2009.

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

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

A 31 de diciembre de 2020 la sociedad tiene pérdidas acumuladas de 2.318.959,63€ por lo que no se ha producido reparto de dividendos.

5. Periodo medio de pago a proveedores

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

Periodo Medio de Pago	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	13	27
Ratio de operaciones pagadas	13	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	6	20

Importe (euros)	2020	2019
Total pagos realizados	1.349.953	1.099.816
Total pagos pendientes	4.358	21.524

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

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

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos

desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

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

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

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

6. Equipo

La gestión de las actividades del día a día de Almagro Capital, así como la de inversión y gestión de activos, son realizadas íntegramente por la sociedad gestora, Orfila Management, S.L.

Almagro Capital no cuenta con empleados en plantilla.

7. Gestión de Riesgos

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.

(i) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad cuenta con 21 de 20 préstamos a tipo fijo. El único préstamo en el que el tipo de interés está ligado al EURIBOR representa un 10,19% de la deuda bancaria.

(ii) Riesgo de liquidez

La Sociedad mantiene caja suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

(iii) Riesgo de mercado

Los activos de la sociedad han sido adquiridos con el suficiente descuento como para asumir una desaceleración en los precios de las viviendas sin que suponga una caída crítica en el retorno esperado.

8. Actividades en materias de investigación y desarrollo

La sociedad ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2020.

9. Accionistas significativos

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas con participación superior al 5%	31-dic-20	31-dic-19
Ibervalles S.L.	20,68%	-
Aligrupo Business Opportunities	11,33%	19,24%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.	5,29%	-
TOTAL	**37,30%**	**19,24%**

El accionista A&G Global Fund Sicav contaba en el año 2019 con una participación del 7,67% y por tanto el total de accionistas con una participación superior al 5% ascendía hasta 26,91%. A cierre de año de 2020, A&G Global Fund Sicav contaba con una participación inferior al 5%.

10. Información sobre vinculadas

La información vinculada al contrato de gestión con Orfila Management, S.L. se encuentra desglosada en la nota 16 de la Memoria de las Cuentas Anuales del ejercicio 2020.

11. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

Posterior al cierre del ejercicio, con fecha 8 de enero de 2021, ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública, una vivienda ubicada en la calle Alfonso XII, en el barrio de Jerónimos de Madrid, con una superficie total de 240 m² y por un precio de 1.436.000€. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto al vendedor, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Que con fecha 20 de enero de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Goya de Madrid, en el barrio de Goya, con una superficie de 139 m² por un precio de 900.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Para la adquisición de esta vivienda se formalizó, en el mismo día, un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Santander, S.A. por importe de 600.000 €, vencimiento en enero de 2028 y un tipo de interés fijo anual del 1,42%.

Adicionalmente, el día 29 de enero de 2021, la Sociedad ha formalizado un préstamo hipotecario con Banco Santander, S.A. sobre un inmueble situado en la Calle Alfonso XII de Madrid, en el barrio de Los Jerónimos, que fue adquirido en diciembre de 2020. El importe del préstamo es 1.000.000 €, con vencimiento en enero de 2028 y a un tipo de interés fijo anual del 1,42%.

Con fecha 12 de febrero de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública el 94,22% de seis activos, cinco viviendas y un local comercial, ubicados en la Calle Caños del Peral de Madrid, en el barrio de Palacio, por un precio total de 2.000.000 €. De las cinco viviendas que han sido adquiridas, 3 se encuentran alquiladas. El local, asimismo, también se encuentra en régimen de arrendamiento.

Con fecha 22 de febrero de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Puerto Rico de Madrid, en el barrio de Bernabéu-Hispanoamérica, con una superficie de 100 m² por un precio de 350.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Para la adquisición de esta vivienda se formalizó, en el mismo día, un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Santander, S.A. por importe de 240.000 €, vencimiento en febrero de 2028 y un tipo de interés fijo anual del 1,42%.

Con fecha 3 de marzo de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Virgen del Coro de Madrid, en el barrio de Ventas, con una superficie de 87 m² por un precio de 175.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Adicionalmente, el día 5 de marzo de 2021, la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Diego de León de Madrid, en el barrio de Lista, con una superficie de 78 m² por un precio de 263.750 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

Para la adquisición de esta vivienda se formalizó, en el mismo día, un préstamo con garantía hipotecaria con Banco Bankinter, S.A. por importe de 211.000 €, vencimiento en marzo de 2031 y un tipo de interés fijo anual del 1,50%.

Con fecha 10 de marzo de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle Concejal Benito Martín Lozano de Madrid, en el barrio de Acacias, con una superficie de 129 m² por un precio de 438.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Adicionalmente, el día 15 de marzo de 2021, la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en Calle José del Hierro de Madrid, en el barrio de Concepción, con una superficie de 80 m² por un precio de 156.128 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Adicionalmente, con fecha 15 de marzo de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda sita en la Calle Libertad de Madrid, en el barrio de Chueca-Justicia, con una superficie de 274 m² por un precio total de 800.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

La adquisición no ha precisado financiación ajena, sino que ha sido satisfecha con cargo a la tesorería de la sociedad.

Por último, con fecha 18 de marzo de 2021, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública un activo en la Calle Alcalá de Madrid, en el barrio de Fuente del Berro. La vivienda cuenta con una superficie de 316 m² y se ha formalizado la operación por un precio de 850.000 €. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la parte vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilino.

12. Perspectivas para el ejercicio 2021

A lo largo del año 2021 se espera el inicio de la recuperación econónica tras el impacto del COVID-19. Del mismo modo que durante los primeros años de la crisis financiera que incremento el número de hipotecas inversas cerradas (según el Centro de Información Estadística del Notariado), se espera un incremento de las necesidades de liquidez para las familias, Desde Orfila Management ya se ha detectado un incremento del interes por parte de las personas mayores por soluciones para monetizar su patromonio inmobiliario, que esperamos será creciente durante los próximos años.

Tras la última ampliación de capital, y la entrada de importantes inversores insitucionales, que acompañan a los inversores ya presentes en el accionariado, se aspira ofrecer soluciones a un mayor número de personas y consolidar la posición de Almagor Capital como el principal inversor en su nicho.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

El Consejo de Administración de la Sociedad ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. en fecha 24 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular Las Cuentas Anuales del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

FIRMANTES

Juan Bautista Jordano Pérez
Presidente

Luis de Ulíbarri San Vicente
Vicepresidente

IBERVALLES, S.A.
Jose Miguel Isidro Rincón
Consejero

ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L.
Daniel Torregrosa Serra
Consejero

MUTUALIDAD GENERAL DE LA ABOGACÍA
Enrique Sanz Fernández-Lomana
Consejero

INVERLO, S.L.
Francisco López Posadas
Consejero

Eduardo Héctor Minardi
Consejero

José María Martin Gavín
Consejero

Enrique Isidro Rincón
Consejero

Alvar Nelson Ortiz Cusnier
Consejero

CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE LA REUNÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

En Madrid, a 24 de marzo de 2021, D. Juan Romaní Sancho, en mi condición de Secretario no Consejero de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

CERTIFICO

I. Que tal y como consta en acta de la Sociedad, a las 17 horas del día 24 de marzo de 2021, asistiendo los miembros del Consejo de Administración de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), que a continuación se relacionan, se celebró reunión de dicho órgano, la cual fue debidamente convocada en tiempo y forma por el secretario no consejero, siguiendo instrucciones del Sr. Presidente del Consejo de Administración, con el siguiente orden del día:

"ORDEN DEL DÍA

Primero.- *Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.*

Segundo.- *Convocatoria de la junta general ordinaria y extraordinaria de la Sociedad.*

Tercero.- *Aprobación de los Honorarios de Incentivo de ORFILA MANAGEMENT, S.L. correspondientes al ejercicio 2020.*

Cuarto.- *Aprobación del informe anual sobre estructura organizativa y sistema de control interno de información.*

Quinto.- *Presentación acerca de la evolución y situación actual del negocio de la Sociedad.*

Sexto.- *Presentación del plan estratégico de la Sociedad para los ejercicios 2021-2023.*

Séptimo.- *Delegación especial de facultades."*

II. Que asistieron a la reunión, presentes o debidamente representados, haciéndolo por medio telemáticos la totalidad de los consejeros debido a las restricciones actuales, los siguientes consejeros:

(i) D. Luis de Ulíbarri San Vicente.

(ii) INVERLO, S.L. (representada por D. Francisco Javier López Posadas).

(iii) ALIGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L. (representada por D. Daniel Torregrosa Serra).

(iv) D. José María Martín Gavín.

(v) D. Eduardo Héctor Minardi.

(vi) IBERVALLES, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón).

(vii) D. Enrique Isidro Rincón.

(viii) MUTUALIDAD GENERAL DE LA ABOGACÍA, MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL A PRIMA FIJA (representada por D. Enrique Sanz Fernández-Lomana).

(ix) D. Juan Bautista Jordano Pérez.

(x) D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier.

Por tanto, se encontraban presentes o debidamente representados la totalidad de los consejeros de la Sociedad con cargo vigente.

III. Que actuó como presidente de la reunión el Sr. Presidente D. Juan Bautista Jordano Pérez, y como secretario de la reunión el Secretario no Consejero del Consejo de Administración, Juan Romaní Sancho.

IV. Que dado que la totalidad de los consejeros presentes se encontraban conectados por sistemas que permiten el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto, todo ello en tiempo real, de conformidad con lo previsto en los estatutos de la Sociedad, y dado que cada uno de los consejeros estaba conectado desde un lugar distinto, la sesión se entiende celebrada en el lugar donde se encontraba el Presidente, en la calle Príncipe de Vergara 187 (28002 Madrid).

V. Que la información soporte de la reunión se remitió por correo electrónico con anterioridad a la celebración de la reunión.

VI. Que al cumplirse los requisitos legales y estatutarios, el presidente declaró válidamente constituido el Consejo de Administración y abierta la sesión.

VII. Que tras la deliberación de los asuntos contenidos en el Orden del Día, se adoptaron por unanimidad de los consejeros presentes o representados, entre otros, los siguientes acuerdos que a continuación se señalan de forma extractada del Acta de la Sesión de la cual este es su certificado literal (y sin que los omitidos por irrelevantes a estos efectos afecten a la validez de los transcritos):

"ACUERDOS

"PRIMERO.- Formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

Formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2020, constitutivas del Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, y la Memoria, así como de la

propuesta de aplicación de resultados que consta en la Memoria y el informe de gestión.

OCTAVO.– Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del acta de la reunión.

Llegados a este punto el Sr. Presidente interrumpe la sesión por unos minutos con el fin de confeccionar el acta de la reunión, que, una vez redactada por el Sr. Secretario y leída por todos los consejeros, es aprobada de forma unánime y firmada por el Secretario con el visto bueno del Sr. Presidente."

Asimismo **CERTIFICO:**

I. Que en el Acta original del Consejo consta la firma del Presidente y Secretario de la reunión.

II. Que dado que la totalidad de los consejeros estaban conectados por medios telemáticos a la reunión siguiendo las instrucciones/recomendaciones del Gobierno tras la declaración del estado de alarma, las cuentas anuales individuales de la Sociedad, adjuntas como Anexo I y firmadas por el Secretario, que fueron formuladas por unanimidad de los consejeros, no pudieron ser firmadas, sin que la falta de firma de las cuentas por los consejeros se deba, por tanto, a una disconformidad con las mismas.

Y para que conste a los efectos legales oportunos expido la presente certificación, en mi calidad de Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la sociedad ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A., con el VºBº del Presidente del Consejo de Administración, en el lugar y fecha anteriormente indicados.

V.º B.º Presidente	**Secretario no consejero**
D. Juan Bautista Jordano Pérez	D. Juan Romaní Sancho

Anexo I

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

1. INTRODUCCIÓN 3
2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL 3
2.1 Órganos de Gobierno 3
2.2 Contrato de Gestión suscrito con Orfila Management S.L. 5
2.3 Entorno de control de la Sociedad 6
2.4 Identificación y Evaluación de Riesgos 7
3. COMUNICACIONES AL MERCADO 8
3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos 8
3.2 Comunicación 8
4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA 9
5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES 9
6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN 9
7. CONCLUSIÓN 10

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY (BME GROWTH), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad o Almagro) en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Desde ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. reconocemos la importancia de los sistemas de control interno y es por ello por lo que se procede a continuación a la elaboración de un informe en el que recogeremos todas las medidas a aplicar en aras a minimizar las deficiencias que por su naturaleza y por la naturaleza del negocio pudieran presentarse en las actividades del día a día de Almagro. Así mismo, hemos desarrollado un procedimiento interno que permitirá la conservación de las inversiones efectuadas por los propietarios del fondo Almagro y, al mismo tiempo, controlar según las políticas de administración el cumplimiento de los objetivos y metas trazadas por la empresa.

Con esta meta de implementar un sistema de control interno nace la necesidad de contar con un Manual de Procedimientos, pues creemos es uno de los elementos más eficaces para la toma de decisiones en la administración, ya que aportarán a nuestros empleados y personal un aprendizaje y una orientación vitales para el desarrollo de las actividades que llevarán a cabo, sobre todo aquellas relacionadas en materia de operaciones y de ejecución de las decisiones tomadas. Este procedimiento creemos nos llevará hacia un cumplimiento de las funciones de forma más clara y sencilla por parte del personal interno.

Para ello, es conveniente destacar que dicha información debe ser concreta, concisa y comprensible para que cualquier usuario de ésta pueda ser capaz de formarse una opinión, por lo que se recomienda: minimizar las generalidades; no proporcionar explicaciones teóricas, sino especificar las medidas concretas de control implantadas, las herramientas disponibles, y evitar descripciones exhaustivas de escasa utilidad para los usuarios de la información.

De acuerdo con estas ideas generales, a continuación se adjunta una relación no exhaustiva y puramente indicativa de aspectos relativos a la estructura organizativa y sistema de control interno, los cuales se considera que las emisoras deberían incluir para ofrecer información que permita evaluar su capacidad de cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1 Órganos de Gobierno.

Junta General de Accionistas de Almagro Capital SOCIMI, S.A.

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

Consejo de Administración de Almagro Capital SOCIMI, S.A.

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

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y Orfila Management, S.L.

Además de las atribuciones mencionadas, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes stakeholders (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

Consejero	Cargo y naturaleza	Pertenencia a comisiones
D. Juan Bautista Jordano Pérez	Presidente independiente	Auditoría Nombramientos y retribuciones
D. Luis de Ulíbarri San Vicente	Vicepresidente ejecutivo	Ejecutiva
Inverlo, S.L. (representada por D. Francisco Javier López Posadas)	Consejero ejecutivo	Ejecutiva
D. Eduardo Héctor Minardi	Vocal independiente	Nombramientos y retribuciones
D. José María Martín Gavín	Vocal dominical (1)	Ejecutiva
Aligrupo Business Opportunities, S.L. (representada por D. Daniel Torregrosa Serra)	Vocal dominical	
Ibervalles, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)	Vocal dominical	Ejecutiva
D. Enrique Isidro Rincón	Vocal dominical (2)	Ejecutiva Auditoría Nombramientos y retribuciones
Mutualidad General de la Abogacía (representada por D. Enrique Sanz Fernández-Lomana)	Vocal dominical	
D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier	Vocal independiente	Auditoría

(1) Designado en representación del accionista Preventiva, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A.
(2) Designado en representación del accionista Ibervalles, S.A.

El Consejo de Administración aprobó con fecha 14 de diciembre de 2020 el reglamento del Consejo de Administración en el que se desarrollan los principios de su organización, estructura y funcionamiento general y el de sus comisiones, que son: la comisión ejecutiva, la comisión de auditoría y la comisión de nombramientos y retribuciones.

Comisión ejecutiva

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración se debe crear y mantener con carácter permanente una comisión ejecutiva, a la que se encomendarán todas las facultades del Consejo excepto aquellas que, legal o estatutariamente, sean indelegables y que estará formada por un mínimo de cuatro (4) consejeros y un máximo de seis (6).

La comisión ejecutiva tiene capacidad de decisión, que no puede ser delegada, en relación con la inversión y desinversión en inmuebles, la financiación de las adquisiciones y política de endeudamiento en general, y tiene encomendado el seguimiento del régimen y la planificación fiscal de la Sociedad.

La comisión ejecutiva está actualmente formada por los siguientes consejeros:

- D. Luis de Ulíbarri San Vicente
- INVERLO, S.L. (representada por D. Francisco López Posadas)
- D. José María Martín Gavín
- D. Enrique Isidro Rincón
- IBERVALLES, S.A. (representada por D. José Miguel Isidro Rincón)

Comisión de auditoría

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración se debe crear y mantener con carácter permanente una comisión de auditoría, que tiene, como mínimo, las competencias establecidas en el artículo 529 quaterdecies de la Ley de Sociedades de Capital, y que estará formada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros, todos ellos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

La comisión de auditoría está actualmente formada por los siguientes consejeros:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez
- D. Enrique Isidro Rincón
- D. Alvar Nelson Ortiz Cusnier

Comisión de nombramientos y retribuciones

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración se debe crear y mantener con carácter permanente una comisión de nombramientos y retribuciones, que tiene, como mínimo, las competencias establecidas en el artículo 529 quindecies de la Ley de Sociedades de Capital, y que estará formada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros, todos ellos externos o no ejecutivos, con una mayoritaria representación de consejeros independientes.

La comisión de auditoría está actualmente formada por los siguientes consejeros:

- D. Juan Bautista Jordano Pérez
- D. Enrique Isidro Rincón
- D. Eduardo Héctor Minardi

2.2Contrato de Gestión suscrito con Orfila Management S.L.

En el contrato de gestión suscrito con fecha 29 de octubre de 2020 entre la Sociedad y Orfila Management S.L. (en adelante "la Gestora") se especifica que esta última prestará servicios de gestión a la Sociedad, en relación con el proyecto de la Sociedad consistente en la adquisición de bienes inmuebles a personas de avanzada edad para su posterior arrendamiento.

A continuación se detallan los servicios y funciones que presta la Gestora:

- Property Management
- Asset Management
- Análisis de inversiones y desinversiones incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación

La Gestora presta sus servicios en comunicación permanente con, y bajo la supervisión, de la comisión ejecutiva, como órgano delegado del Consejo de Administración, que adopta con el soporte de la Gestora las decisiones en relación con:

a) La definición de los objetivos de rentabilidad, plazo y sus combinaciones en el tiempo.
b) La definición de la cartera de inversiones por tipología y modalidades de explotación.
c) La elección de las fórmulas de financiación de las inversiones por tipo de activo.
d) Los parámetros básicos de la inversión en términos de precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición, contenido de los derechos conexos, etc.
e) La explotación de los activos y, en especial, la oferta de arrendamiento, la negociación de las condiciones de la cesión o arrendamiento del activo, etc.
f) La selección y contratación de personal laboral que pudiera necesitar la Sociedad.
g) El análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles, y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios.
h) La desinversión, precio, condiciones, formas de pago, reservas de derechos, etc.

2.3 Entorno de control de la Sociedad

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su Sistema de Control Interno.

Control Interno

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo directivo de la Sociedad, mediante las reuniones del Consejo de Administración y su Comisión Ejecutiva.

Las decisiones clave de la empresa se toman durante estas reuniones, y las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunican las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- Revisión anual de valoraciones. La Sociedad realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello se envía a una sociedad tasadora de reconocido prestigio, la información necesaria para la emisión de un borrador de informe, que una vez revisado por el Consejo de Administración, se aprueba para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.
- Revisión de los estados financieros. La elaboración de los estados financieros está coordinada por la Gestora, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración y su Comisión de Auditoría de la Sociedad antes de ser finalmente emitidos.
- Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

Reglamento Interno de Conducta

La Sociedad ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora.

Dicho Reglamento recoge una serie de principios y normas básicas que han de dirigir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la compañía, así como de las presentes o futuras entidades de servicio colaboradoras en las que la Gestora haya o fuere a externalizar algún servicio, o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Compañía o la Gestora.

Las directrices del Reglamento:

- Mantener unos estándares altos de integridad en todas las relaciones comerciales, tanto internamente como en relaciones externas, siempre asegurando la confidencialidad y exactitud de la información;
- Evitar cualquier conducta que pueda llevar a fraude o corrupción o cualquier actividad que pueda ser considerada soborno;
- Actuar siempre teniendo en cuenta el mejor interés de la Sociedad y evitar situaciones que puedan suponer conflicto de intereses (ya sea real o aparente) que pudiese perjudicar la confianza en la Sociedad;
- Mantener unos estándares de profesionalidad altos en cuanto a competencias y comportamientos;
- Asegurar el cumplimiento de toda la normativa aplicable a la actividad de la Sociedad;
- Dicho documento establece adicionalmente los principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

2.4Identificación y Evaluación de Riesgos

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

La Sociedad 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.

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

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

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

a. Registro y valoración de las participaciones propiedad de la Sociedad.

b. Registro de la deuda y monitorización de los covenants financieros incluidos en los contratos de financiación.

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- La Comisión Ejecutiva, con el soporte y asesoramiento del Asesor Registrado y la Gestora, elabora toda la documentación a remitir al mercado.
- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del asesor legal y del equipo de la gestora, supervisa la elaboración de la documentación.
- El Consejo de Administración de la Sociedad supervisa y valida la versión final de los reportes, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El portavoz autorizado (el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos

Tanto la Sociedad como la Gestora y sus empresas colaboradoras, en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables recogidas en el Manual de Políticas contables de la Sociedad, además de respetar escrupulosamente la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

3.2 Comunicación

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa de BME GROWTH, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

Como se ha indicado anteriormente, la Gestora se encarga de coordinar la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico a BME GROWTH. Dicha información se remite a los miembros del Consejo de Administración quienes, una vez revisada, autorizan su envío a BME GROWTH.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de las Otras Informaciones Relevantes que, de acuerdo con la Circular 3/2020, del 30 de julio sobre la información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME GROWTH de BME MTF EQUITY, deban hacerse. De esta manera, el Consejo de Administración ha articulado las comunicaciones a través de la figura del Presidente del Consejo de Administración, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

La Gestora se encarga de coordinar el envío y publicación de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por tanto es igual que la enviada al mercado.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en BME GROWTH, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad dispone del asesoramiento legal de un tercero, en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad a BME GROWTH.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad y de la Gestora, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del Reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría.

No obstante, el modelo del SCIIF se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa. El equipo directivo de la Gestora realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIF;
- Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos; y las evidencias del control se adecúan a las actividades de control descritas en las Matrices de Riesgos y Controles.
- El equipo directivo de la Gestora revisará, analizará y comentará la información financiera y del SCIIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por Price Waterhouse Cooper auditores, S.L., auditor de la Sociedad desde su constitución. Además de revisar las cuentas anuales, realiza revisiones limitadas de los estados financieros a 30 de junio.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de compraventa.
- La Sociedad ha contratado a Gesvalt Sociedad de Tasación S.A para realizar la valoración de los activos. A futuro, la Sociedad pretende contratar a Gesvalt, u otra entidad de valoración inmobiliaria de similar reconocimiento, con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación.
- La Sociedad ha contratado a Renta 4 Corporate, S.A. (en adelante, "Renta4") como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

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

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se revisan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa de BME GROWTH.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier información privilegiada que deba ser informado a BME GROWTH.

7. CONCLUSIÓN

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por BME GROWTH a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.