Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.
C/ María de Molina 1, 5ª planta
28006 Madrid
www.homecapitalsocimi.com

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

Madrid, 27 de octubre de 2021

HOME CAPITAL RENTALS 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 por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity, hace público la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

1. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

2. Estados Financieros Intermedios Consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021.

3. Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 de la Sociedad.

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

Atentamente,

_____

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.
Borja Pérez Arauna
Presidente del Consejo de Administración

Home Capital Rentals, SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente

Estados financieros intermedios consolidados del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, junto con el Informe de Revisión Limitada

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
www.deloitte.es

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de Home Capital Rentals, SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Home Capital Rentals, SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedad dependiente (en adelante el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2021 , la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos intermedios consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de Home Capital Rentals, SOCIMI, S.A., de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad que se identifica en la Nota 2.1 de las notas explicativas consolidadas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Home Capital Rentals, SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivos, todos ellos consolidados, para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.8 de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 ha tenido en las operaciones del Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Deloitte, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 13.650, sección 8ª, folio 188, hoja M-54414, inscripción 96ª. C.I.F.: B-79104469
Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Home Capital Rentals, SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.

Fernando García Beato
27 de octubre de 2021

HOMECAPITAL

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Estados Financieros Intermedios Consolidados
correspondientes al periodo de 6 meses
finalizado el 30 de junio de 2021

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas explicativas	30/06/2021 (*)	31/12/2020	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas explicativas	30/06/2021(*)	31/12/2020
Inmovilizado intangible		**7.376**	**8.802**	Capital		6.003.025	6.003.025
Fondo de comercio de consolidación		289	308	Prima de emisión		41.650.840	41.650.840
Aplicaciones informáticas		7.087	8.494	Reservas		3.925	3.764
Inversiones inmobiliarias	**Nota 5**	**50.362.142**	**34.009.212**	Reservas en Sociedades Consolidadas		(1.634.645)	(551.412)
Terrenos		36.353.389	24.411.092	Participaciones en patrimonio propias		(227.785)	(222.602)
Construcciones		14.008.753	9.598.120	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(626.269)	(443.760)
Inversiones financieras a l/p	**Nota 6.1**	**84.594**	**84.594**	Resultado atribuible a la Sociedad Dominante		(421.250)	(1.265.742)
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**50.454.112**	**34.102.608**	**Total Fondos Propios**	**Notas 9 y 10**	**44.747.841**	**45.147.113**
				TOTAL PATRIMONIO NETO		**44.747.841**	**45.147.113**
				Deudas a largo plazo	**Notas 6.1 y 11.1**	**10.814.390**	**5.865.572**
				Deuda con entidades de crédito		10.814.348	5.865.530
				Otros pasivos financieros		42	42
				TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		**10.814.390**	**5.865.572**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**Nota 7**	**2.785.066**	**2.383.061**	**Deudas a corto plazo**	**Notas 6.1 y 11.1**	**2.222.986**	**2.740.960**
Clientes por ventas y prestación de servicios		53.445	59.120	Deuda con entidades de crédito		2.217.298	2.739.099
Deudores varios		33.183	33.632	Otras deudas a corto plazo		5.688	1.861
Otros créditos con Administraciones Públicas	**Nota 12**	2.698.438	2.290.309	**Otros pasivos corrientes**	**Nota 11.2**	**989.202**	**893.853**
Inversiones financieras a c/p	**Nota 6.1**	**12.088**	**7.660**	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	**Nota 11.2**	**50.324**	**75.240**
Periodificaciones a c/p		**67.056**	**47.830**	Acreedores varios		50.324	73.302
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 8**	**5.506.982**	**18.208.579**	Otras deudas con Administraciones Públicas	**Nota 12**	-	1.938
Tesorería		5.506.982	18.208.579	**Periodificaciones a corto plazo**		**561**	**-**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		**8.371.192**	**20.647.130**	**TOTAL PASIVO CORRIENTE**		**3.263.073**	**3.710.053**
TOTAL ACTIVO		**58.825.304**	**54.749.738**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**58.825.304**	**54.749.738**

(*) Datos no auditados

Las notas 1 al 18 de las notas explicativas adjuntas son parte integrante del balance intermedio consolidado al 30 de junio de 2021.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021.
(Expresado en euros)

	Notas explicativas	30/06/2021 (*)	30/06/2020 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 14.1**	**325.730**	**142.447**
Prestación de servicios		325.730	142.447
Gastos de personal	**Nota 14.2**	**(40.662)**	**(28.312)**
Sueldos, salarios y asimilados		(29.466)	(21.806)
Cargas sociales		(11.196)	(6.506)
Otros gastos de explotación	**Nota 14.3**	**(443.322)**	**(510.973)**
Servicios exteriores		(424.582)	(465.100)
Tributos		(18.740)	(35.873)
Otros gastos de gestión corriente		-	(10.000)
Amortización del inmovilizado	**Notas 3.1 y 5**	**(153.002)**	**(74.243)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(311.256)**	**(471.081)**
Gastos financieros		**(109.994)**	**(114.676)**
RESULTADO FINANCIERO	**Nota 14.4**	**(109.994)**	**(114.676)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(421.250)**	**(585.757)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(421.250)**	**(585.757)**
Resultado atribuido a la Sociedad Dominante		**(421.250)**	**(585.757)**
Resultado atribuido a socios externos		**-**	**-**

(*) Datos no auditados

Las notas 1 al 18 de las notas explicativas adjuntas son parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021.

HOMECAPITAL

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresado en euros)

A) ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	30/06/2021(*)	30/06/2020(*)
Resultado consolidado del ejercicio		**(421.250)**	**(585.757)**
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		**(421.250)**	**(585.757)**

(*) Datos no auditados

Las notas 1 al 18 de las notas explicativas adjuntas son parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio consolidado del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021.

HOMECAPITAL

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones y participaciones propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad Dominante	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019	**2.076.928**	**12.754.766**	**3.500**	**(176.794)**	**-**	**(48.489)**	**(769.889)**	**13.840.022**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.265.742)	**(1.265.742)**
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto								
- Ampliación de capital (Nota 9)	3.926.097	28.896.074	-		-	-	-	**32.447.553**
- Distribución del resultado	-	-	-	(374.618)	-	(395.271)	769.889	-
- Operaciones con acciones propias (Nota 9)	-	-	264	-	(222.602)	-	-	(222.338)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2020	**6.003.025**	**41.650.840**	**3.764**	**(551.412)**	**(222.602)**	**(443.760)**	**(1.265.742)**	**45.174.113**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(421.250)	(421.250)
Operaciones con accionistas								
- Distribución del resultado (Nota 10)	-	-	-	(1.083.233)	-	(182.509)	1.265.742	-
- Operaciones con acciones propias (Nota 9)	-	-	161	-	(5.183)	-	-	(5.022)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021 (*)	**6.003.025**	**41.650.840**	**3.925**	**(1.634.645)**	**(227.785)**	**(626.269)**	**(421.250)**	**44.747.841**

Las notas 1 al 18 las notas explicativas adjuntas son parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado del periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2021 Y EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Expresado en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**30/06/2021 (*)**	**30/06/2020 (*)**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**(421.250)**	**(585.757)**
Ajustes del resultado	**262.995**	**173.380**
Amortización del inmovilizado (+)	153.001	74.243
Gastos financieros (+)	109.994	114.676
Cambios en el capital corriente	**(445.586)**	**(1.210.654)**
(Incremento)/Decremento en Deudores y otras cuentas a cobrar	(402.005)	(1.344.942)
(Incremento)/Decremento en Otros activos corrientes	(19.226)	(51.037)
Incremento/(Decremento) en Acreedores y otras cuentas a pagar	(24.355)	185.325
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(109.994)**	**(114.676)**
Pagos de intereses (-)	(109.994)	(114.676)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	**(713.835)**	**(1.737.707)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Pagos por inversiones (-)	**(16.409.157)**	**(6.455.739)**
Inmovilizado intangible	-	(8.287)
Inversiones inmobiliarias	(16.409.157)	(6.447.452)
Otros activos financieros	-	-
Cobros por desinversiones (+)	**(4.428)**	**22.220**
Otros activos financieros	(4.428)	22.220
Flujos de efectivo de actividades de inversión	**(16.413.585)**	**(4.119.915)**
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	**(5.183)**	**32.599.569**
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	-	32.822.171
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	(5.183)	(222.602)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**5.072.545**	**1.910.418**
Emisión de deudas con deudas con entidades de crédito (+)	5.068.718	1.910.418
Otras deudas (+)	3.827	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	**(641.539)**	**(7.187.091)**
Deudas con entidades de crédito (-)	(641.539)	(4.345.621)
Otras deudas (-)	-	(2.841.470)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	**4.425.823**	**27.322.896**
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	**(12.701.597)**	**19.151.670**
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	**18.208.579**	**1.001.121**
Efectivo o equivalentes al final del periodo	**5.506.982**	**20.152.791**

(*) Datos no auditados

Las notas 1 al 18 de las notas explicativas adjuntas son parte integrante del estado de flujos efectivo intermedio consolidado correspondiente al período finalizado el 30 de junio de 2021.

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Sociedad Dominante

Home Capital Rentals SOCIMI S.A., en adelante la Sociedad Dominante, se constituyó como Sociedad Limitada y bajo la denominación social Espiropy, S.L., en Madrid, el 6 de noviembre de 2017, por un periodo de tiempo indefinido.

Asimismo, se acordó modificar el objeto social, pasando a ser el mismo la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades residentes o no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Con fecha del 15 de septiembre del 2021, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó por unanimidad modificar el domicilio social a la calle María de Molina número 1, 5º derecha, en Madrid.

El 11 de abril de 2018, el entonces Socio Único de Espiropy, S.L., solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), al encontrarse participada por una sociedad que se encuentra acogida al mencionado régimen SOCIMI.

Con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acordó por unanimidad la transformación de la Sociedad a una Sociedad Anónima, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica, y se adoptaron una serie de acuerdos de aumento de capital social.

Régimen de SOCIMI

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

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.

   - Deberán invertir, al menos, el 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.

     El valor del activo se determinará según la media de los balances trimestrales del ejercicio, pudiéndose optar, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o

anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el período impositivo deben proceder de: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo al que pertenece.

  Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período 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 español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas. A 30 de junio de 2021, las acciones del Grupo cotizan en el BME Growth (anteriormente MAB). A 30 de junio de 2021, el Grupo cumple con los requisitos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. Obligación de Distribución del resultado: la Sociedad dominante deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

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

   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de 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.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en las cuentas anuales consolidadas la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

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 incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad Dominante 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 dominante 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.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad dominante del ejercicio 2020, fueron formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrado el día 31 de marzo de 2021 y aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas el 28 de junio de 2021 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales intermedias consolidadas se presentan en euros, al ser ésta la moneda del entorno económico en el que opera el Grupo. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero ni en una moneda diferente al euro.

1.2 Sociedad dependiente

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las Sociedades Dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

La participación de los accionistas o socios minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las Sociedades Dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios Externos" dentro del epígrafe "Patrimonio Neto" del balance intermedio consolidado y en "Resultado atribuido a los Socios Externos" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, respectivamente.

El método de consolidación aplicado en el proceso de consolidación ha sido el de integración global. La información relacionada con las sociedades dependientes en los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

30 de junio de 2021:

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Euros						Fecha de adquisición	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de	Total	Valor en libros		
				Explotación	Neto	Patrimonio	Patrimonio	Coste		
Beuste Investment, S.L.U.(*)	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	5.000	(271.038)	(366.598)	43.805.068	43.443.470	45.445.022	23/03/2018	Deloitte, S.L.

(*) Datos no auditados

31 de diciembre de 2020:

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Euros						Fecha de adquisición	Auditor
			Capital	Resultado		Resto de	Total	Valor en libros		
				Explotación	Neto	Patrimonio	Patrimonio	Coste		
Beuste Investment, S.L.U.	Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid	100%	5.000	(809.266)	(1.083.196)	24.248.418	23.170.222	24.805.176	23/03/2018	Deloitte, S.L.

30 de junio de 2021

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

31 de diciembre de 2020:

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estos estados financieros intermedios consolidados se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y por el Real Decreto 1/2021, y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 se han preparado a partir de los registros contables de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y de la sociedad dependiente e incluyen los ajustes y reclasificaciones necesarios para la homogeneización temporal y valorativa con los criterios contables establecidos por el Grupo.

Estos estados financieros intermedios consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

2.3 Principios contables no obligatorios

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante Grupo ha formulado estos estados financieros intermedios consolidados en consideración de la totalidad de los principios y normas

contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios consolidados. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. El Grupo revisa sus estimaciones de forma continua.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2021 sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

Las principales hipótesis asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a 30 de junio de 2021 han sido:

- La determinación de la vida útil del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias (Notas 3.1 y 3.2).
- La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias. La Sociedad verifica si existen pérdidas de valor que puedan reducir el valor recuperable de los activos a un importe inferior al de su valor en libros (Notas 3.1 y 3.2).
- El cálculo de provisiones y contingencias por desembolsos que la Sociedad espera que serán necesarios para la llevar a cabo la liquidación de las obligaciones (Nota 3.6).
- En la Nota 4, se detalla el control de gestión del riesgo financiero realizado por el Grupo.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios correspondiente al primer semestre de 2021 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021, mientras que el balance intermedio consolidado a esta fecha se compara con el presentado en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

2.6 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance intermedio consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio consolidado y el estado de flujos de efectivo intermedio consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas explicativas correspondientes de los estados financieros intermedios consolidados.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

2.8 Impactos COVID-19

La aparición del Coronavirus Covid-19 en China en enero de 2020 y su expansión global motivó que el brote vírico fuese calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, que conllevó a que determinadas actividades comerciales y de hostelería han sido calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto han sido calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

Adicionalmente, con fecha 3 de noviembre de 2020, se declaró un nuevo Estado de Alarma, que ha durado hasta el 9 de mayo de 2021, y que ha supuesto determinadas restricciones a nivel regional si bien las mismas no han sido tan severas como las del primer Estado de Alarma.

En diciembre de 2020, la Unión Europea aprobó la comercialización de las primeras vacunas para hacer frente al virus, iniciándose el proceso de vacunación.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de su globalización, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los diferentes agentes económicos impactados, y de la evolución del proceso de vacunación.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han continuado realizando una evaluación de los efectos que la crisis sanitaria y económica de la pandemia originada por la Covid-19 ha tenido y pudiera seguir teniendo en el Grupo, entre los que destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de operaciones: Con motivo de la pandemia y la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del Estado de Alarma, el Grupo ha experimentado una caída en el nivel de ocupación esperada de sus inmuebles. No obstante, desde marzo se ha observado un incremento elevado de la actividad y un alza muy relevante en las ocupaciones de los edificios. A 30 de junio de 2021 la ocupación media de los edificios en operación ha sido de 52% en el activo de Blasco de Garay, 32, de 60% en el activo de Gignàs, 26, de 41% en el activo de General Margallo, 33 y de 81% en el activo de General Pardiñas, 20.

  En conclusión, el principal impacto que ha tenido la crisis del COVID-19 en las operaciones del Grupo es un decremento en los ingresos por rentas y una ralentización en el desarrollo de las inversiones inmobiliarias actuales.

- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad Dominante obtuvo durante el año 2019 aportaciones dinerarias por parte de los accionistas, así como la financiación bancaria necesaria para cada inmueble correspondiente, que, junto con la implementación de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirá abordar estas potenciales tensiones, así como hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo. En consecuencia, el Grupo no considera que tales circunstancias generen un riesgo de liquidez en el corto plazo.

- Riesgo de valoración de los activos: El Grupo es poseedor de una serie inversiones inmobiliarias, por lo que un cambio en la situación actual del mercado inmobiliario motivado por la pandemia podría afectar al valor de estos activos y por tanto, de forma indirecta al valor recuperable de los mismos. Durante los primeros seis meses del año 2021, con motivo de los efectos que la crisis del COVID-19 ha tenido en la economía, se ha producido una reducción en los flujos de caja esperados de los activos inmobiliarios operativos.

  En base a lo anterior, los Administradores consideran que los posibles efectos que una prolongación de la pandemia podrían suponer sobre la recuperabilidad de sus activos no impactarían contablemente, en la medida que a la fecha la mayoría de los activos inmobiliarios del Grupo se encuentran en desarrollo y que de los operativos existen plusvalías tácitas sobre las mismas que serían capaces de absorber los citados impactos, bajo un escenario normalizado de prolongación de la citada pandemia, y aun existiendo un elevado grado de incertidumbre.

Los impactos anteriores no incluyen la totalidad de los mismos, si bien en opinión de los Administradores y de la Dirección, el resto no incluidos en este detalle no se estiman significativos en la actividad del Grupo.

2.9 Empresa en funcionamiento

A 30 de junio de 2021, el Grupo ha obtenido unas pérdidas de 421.250 euros (1.265.742 euros a 31 de diciembre de 2020), con motivo de que la mayor parte de los activos inmobiliarios del Grupo no han iniciado su explotación y se encuentran en fase de acondicionamiento para la obtención de rentas a través de su arrendamiento. Asimismo, a 30 de junio de 2021 el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 5.108.118 euros (fondo de maniobra positivo por importe de 16.937.077 euros a cierre de 2020).

Los Administradores de la Sociedad Dominante formulan los presentes estados financieros intermedios consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento, por considerar que los flujos procedentes de sus operaciones, junto con la tesorería disponible, son suficientes para hacer frente a las obligaciones a corto plazo del Grupo.

NOTA 3. NORMAS DE VALORACIÓN Y REGISTRO

Las principales normas de registro y valoración utilizados en la elaboración de estos estados financieros intermedios consolidados son los siguientes:

3.1 Inmovilizado intangible

3.1.1 Fondo de Comercio y combinaciones de negocio

La adquisición por parte de la Sociedad dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados consolidada.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Desde el 1 de enero de 2016, de acuerdo con la normativa aplicable, la vida útil del fondo de comercio se ha establecido en 10 años y su recuperación es lineal. Al 30 de junio de 2021, el Grupo ha dotado 19 euros correspondientes a la amortización del fondo de comercio de consolidación, registrados en el epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada adjunta.

Además, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de valor de dichas unidades generadoras de efectivo, y, en caso de los haya, se someten a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

Si con posterioridad a la obtención del control se producen transacciones de venta o compra de participaciones de una subsidiaria sin pérdida del mismo, los impactos de estas transacciones sin cambio de control se contabilizan en patrimonio y no se modifica el importe del fondo de comercio de consolidación.

3.1.2 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas de deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años. Durante los primeros seis meses del año 2021 se ha registrado en concepto de amortización del inmovilizado intangible 1.407 euros.

3.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance intermedio consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los activos recibidos por aportaciones no dinerarias se registran al valor razonable.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. No existen costes financieros capitalizados.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor 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 el valor en uso. El Grupo encargó al 31 de diciembre de 2020 al experto independiente Gloval Valuation S.A.U., una valoración de sus activos para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias. Dichas valoraciones fueron realizadas sobre el valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se utilizaron tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones fueron realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los activos inmobiliarios consiste en la preparación de proyecciones a 10 años de los ingresos y los gastos de cada activo que serán objeto de actualización al cierre de cada ejercicio, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del último año se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año siguiente. Los valores de mercados así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación de la Sociedad, revisadas por el valorador, sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo a las inmobiliarias viviendas y a las condiciones del mercado institucional y de la razonabilidad del valor de mercado así obtenido se prueba en términos de ganancia inicial.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios por parte de la empresa de valoración fueron las siguientes:

	Rendimiento neto (Exit Yield)	Tasa de descuento
Viviendas corporativas	3,5%-4,5%	6%-7%

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial y los posibles impactos en las valoraciones con motivo de la situación del COVID-19 (Nota 2.8), podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

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. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

3.3 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. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago 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.

3.4 Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el

valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es el de 180 días desde el vencimiento de la obligación.

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

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

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

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

3.5 Efectivos y otros medios líquidos equivalentes

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre están pendientes de vencimiento se incluyen en el balance consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

3.6 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de los estados financieros intermedios consolidados, diferencia entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Los estados financieros intermedios consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos en los estados financieros intermedios consolidados, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual

el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

3.7 Impuestos sobre beneficio

3.7.1 Régimen general

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio 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 balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

3.7.2 Régimen SOCIMI

Con fecha 11 de abril de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018 la Sociedad dominante y su sociedad dependiente comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2021 del 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

El incumplimiento del requisito de permanencia de los bienes inmuebles a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

3.8 Ingresos y gastos

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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Periodificaciones a corto plazo" del balance consolidado.

3.9 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial de 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 a 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 económicamente la operación, en los estados financieros consolidados del grupo o subgrupo.

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

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

3.10 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

NOTA 4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1 Gestión del riesgo financiero

El Grupo utiliza para la gestión de riesgos tanto la visión económica en la que se evalúa, a través de la revisión de los planes de negocio, la relación entre la exposición y el valor actual de los flujos de caja que arroja una inversión, como la visión contable, que permite evaluar el estado y la evolución de las distintas situaciones de riesgo.

Dicha política, aprobada por los órganos supervisores de la Sociedad Dominante, se establece atendiendo, en todo momento, a la total transparencia en relación con la información sobre los principales riesgos que afectan a la actividad del Grupo y los sistemas desarrollados para su control, al cumplimiento de la normativa y legislación vigente que resultan de aplicación, y a las mejores prácticas empresariales de control, gestión y supervisión de riesgos.

Las exposiciones generales o situaciones adversas en las que se pueden producir desviaciones negativas en los resultados o la evolución financiera del Grupo, y que por consiguiente generan riesgos que son objeto de gestión para mitigar el posible efecto de los mismos, son:

a) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

A 30 de junio de 2021, el Grupo presentaba un fondo de maniobra positivo por importe de 5.108.118 euros (fondo de maniobra positivo por importe de 16.937.077 euros a cierre de 2020)

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

c) Riesgo fiscal

El Grupo está acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La pérdida del régimen SOCIMI supondrá que el Grupo pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste el incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada

a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

A 30 de junio de 2021 y al cierre del ejercicio 2020, los Administradores consideran que el Grupo cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

d) Riesgo de mercado

El Grupo tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario principalmente provocado por la situación del COVID-19 (véase Nota 2.8). La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que se desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

NOTA 5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

La composición y el movimiento de este epígrafe a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 se muestra a continuación:

A 30 de junio de 2021:

	Euros			
	Saldo al 31/12/2020	Adiciones / Dotaciones	Traspasos	Saldo al 30/06/2021
Coste:				
Terrenos	24.619.749	11.942.297	-	36.562.046
Construcciones	6.873.033	61.519	-	6.934.552
Construcciones en curso y anticipos	2.966.085	4.500.690	-	7.466.775
Total Coste	**34.458.867**	**16.504.506**		**50.963.373**
Amortizaciones:				
Construcciones	(240.998)	(151.576)	-	(392.574)
Total Amortización	**(240.998)**	**(151.576)**	**-**	**(392.574)**
Deterioros:				
Terrenos	(208.657)	-	-	(208.657)
Total Deterioro	**(208.657)**	**-**	**-**	**(208.657)**
Total Valor Neto Contable	**34.009.212**	**16.352.930**	**-**	**50.362.142**

A 31 de diciembre de 2020:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2019	Adiciones / Dotaciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2020
Coste:					
Terrenos	19.886.305	4.733.444	-	-	24.619.749
Construcciones	3.502.179	-	-	3.370.854	6.873.033
Construcciones en curso	2.645.838	3.691.100	-	(3.370.854)	2.966.085
Total coste	**26.034.322**	**8.424.544**	**-**	**-**	**34.458.867**
Amortizaciones:					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	(78.430)	(162.568)	-	-	(240.998)
Total amortización	**(78.430)**	**(162.568)**	**-**	**-**	**(240.998)**
Deterioros:					
Terrenos		(208.657)			(208.657)
Construcciones					
Total deterioro		**(208.657)**			**(208.657)**
Total Valor Neto Contable	**25.955.892**	**8.053.320**	**-**	**-**	**34.099.212**

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas en Madrid y Barcelona.

A 30 de junio de 2021 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 325.730 euros (Nota 14.1)

El Grupo ha adquirido los siguientes activos durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021:

En febrero de 2021 el Grupo adquiere un edificio por un importe de 2.900.000 euros situado en la calle Santa Engracia, 96 (Madrid) con una superficie construida ligeramente superior a 1.000 m2 en el que se está desarrollando un proceso de rehabilitación y que supondrá la construcción de 14 viviendas.

En marzo de 2021 el Grupo adquiere un edificio por importe de 10.720.000 euros situado en la calle del General Pardiñas, 20 (Madrid) con una superficie de 3.223 m2.

Durante el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2021 se han registrado altas correspondientes a obras de remodelación, en el edificio situado en Colomer 9 (Madrid), inmueble que se encuentra también en un proceso de rehabilitación. Para financiar la inversión realizada, se solicitó en el ejercicio 2020 un préstamo con garantía hipotecaria de 3.350.000 euros (Nota 11.1).

Asimismo, se ha registrado un anticipo por la compra de Villarroel 173 bis (Barcelona) por importe de 767.000 euros.

Adicionalmente, se han registrado altas correspondientes a obras de adaptación y mejoras de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

El Grupo adquirió los siguientes activos durante el ejercicio 2020:

- En febrero de 2020 el Grupo adquirió un edificio para su demolición y posterior edificación por un importe de 5.100.000 euros situado en la calle Farmacia, 12 (Madrid) con una superficie de 1.581 m2 en el que se está desarrollando un proceso de rehabilitación y que supondrá la construcción de 23 viviendas y 29 plazas de aparcamiento.

Los Administradores del Grupo consideran que a fecha 30 de junio de 2021 no hay indicios de deterioro en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias".

Es política de Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2021 los Administradores del Grupo estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2021. A 4 de febrero de 2021 se ha firmado un contrato de compraventa privado para la futura adquisición de un suelo en la calle Numancia, 165, en el distrito de Les Corts de Barcelona. El precio de adquisición es de 2.500.000 euros. La Sociedad planea construir sobre dicho suelo un edificio de nueva planta de 8 viviendas y 1 local con una superficie construida superior a 900m2.

La efectiva formalización de la adquisición del suelo está sujeta al cumplimiento de diversas condiciones, siendo las fundamentales la obtención de Licencia de Obras y la previa renuncia por el Ayuntamiento de Barcelona al derecho de tanteo sobre el suelo.

No se han capitalizado gastos financieros ni en el ejercicio 2020 ni en el periodo finalizado a 30 de junio de 2021.

NOTA 6. INTRUMENTOS FINANCIEROS

6.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

a) Activos financieros

A 30 de junio de 2021:

	Inversiones financieras	Total
Créditos a terceros a largo plazo	84.594	84.594
No corriente	**84.594**	**84.594**
Otros activos financieros	12.088	12.088
Corriente	**12.088**	**12.088**
Total activos financieros	**96.682**	**96.682**

A 31 de diciembre de 2020:

	Inversiones financieras	Total
Créditos a terceros a largo plazo	84.594	84.594
No corriente	**84.594**	**84.594**
Otros activos financieros	7.660	7.660
Corriente	**7.660**	**7.660**
Total activos financieros	**92.254**	**92.254**

b) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar (Notas 11.1)	**30/06/2021**	**31/12/2020**
Deudas con entidades de crédito	10.814.348	5.865.530
Otros pasivos financieros	42	42
No corriente	**10.814.390**	**5.865.572**
Deudas con entidades de crédito	2.217.298	2.739.099
Otros pasivos financieros	5.688	1.861
Corriente	**2.222.986**	**2.740.960**
Total pasivos financieros	**13.037.376**	**8.606.532**

NOTA 7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

La composición de este epígrafe a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	30/06/2021	31/12/2020
Clientes por ventas y prestación de servicios	53.445	59.120
Deudores varios	33.183	33.632
Otros créditos con la Administración Pública (nota 12)	2.698.438	2.290.309
Subtotal	**2.785.066**	**2.383.061**
Deterioro de créditos comerciales	-	-
Total	**2.785.066**	**2.383.061**

NOTA 8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable, adicionalmente, no existen restricciones a su disponibilidad.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

NOTA 9. PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

El 21 de noviembre de 2020 mediante Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad Dominante, se decide ampliar el capital social hasta la cifra máxima de 9.176.928 euros, es decir, aumentarlo en una cuantía máxima de 7.100.000 euros. Se acuerda por unanimidad, emitir 7.100.000 acciones de valor nominal 1 euro cada una de ellas, y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción.

Con fecha 16 de enero de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acuerda por unanimidad ejecutar y cerrar el aumento de capital de forma incompleta, quedando formalizada en escritura pública una ampliación de capital por importe de 32.822.170,92 euros (3.926.097 euros en concepto de capital social y 28.896.073,92 euros en concepto de prima de emisión), mediante la emisión de 3.926.097 nuevas acciones de 1 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 7,36 euros por acción. En consecuencia, el capital social queda establecido en la cifra de 6.003.025 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

El detalle de capital de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	1.597.373	26,61%
Inmuebles Gil Comes, S.L.U.	1.196.173	19,93%
Resto de accionistas	3.182.232	53,01%
Autocartera	27.247	0,45%
Total	**6.003.025**	**100%**

El detalle de capital de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2020 era el siguiente:

	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	1.597.373	26,61%
Inmuebles Gil Comes, S.L.U.	1.196.173	19,93%

Resto de accionistas	3.182.852	53,02%
Autocartera	26.627	0,44%
Total	**6.003.025**	**100%**

a) Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 30 de junio de 2021 representan el 0,45% del Capital Social de la Sociedad Dominante y totalizan 27.247 acciones, con un precio medio de adquisición de 8,24 euros por acción.

El 8 de junio de 2021 la Sociedad Dominante adquirió 620 acciones a 8,10 euros por acción.

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2020 representan el 0,44% del Capital Social de la Sociedad Dominante y totalizan 26.627 acciones, con un precio medio de adquisición de 8,27 euros por acción.

La Sociedad Dominante ha cumplido las obligaciones derivadas del artículo 509 de la Ley de Sociedades de capital que establece, en relación a las acciones cotizadas en un mercado secundario oficial, que el valor nominal de las acciones adquiridas, sumándose al de las que ya posean la Sociedad matriz y sus sociedades filiales, no debe exceder del 10% del capital social. Las sociedades filiales no poseen acciones propias ni de la Sociedad Dominante.

Dichas acciones se encuentran registradas reduciendo el valor de los Fondos propios a 30 de junio de 2021 por importe de 227.785 euros.

b) Reservas

Reserva legal

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

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

A 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose por sociedades de los saldos de este epígrafe del balance intermedio consolidado a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Sociedad	30/06/2021	31/12/2020
Beuste Investment S.L.U.	(1.634.645)	(551.412)
	(1.634.645)	**(551.412)**

NOTA 10. RESULTADO DEL EJERCICIO

Propuesta de distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020, de la Sociedad Dominante, aprobada por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2021 fue la siguiente:

Base de reparto	
Pérdidas y ganancias	(182.509)
	(182.509)
Aplicación	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(182.509)
	(182.509)

NOTA 11. DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR

11.1 Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

El detalle de deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 y en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 son las siguientes:

A 30 de junio de 2021:

Clase / Categorías	Euros					
	Pasivos financieros corrientes y no corrientes					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Préstamos con entidades de crédito	10.814.348	2.107.238	-	-	10.814.348	2.107.238
Fianzas	-	-	42	-	42	-
Pólizas de crédito	-	110.060	-	-	-	110.060
Otras deudas a corto plazo	-	-	-	5.688	-	5.688
	10.814.348	**2.217.298**	**42**	**5.688**	**10.814.390**	**2.222.986**

A 31 de diciembre de 2020:

Clase / Categorías	Euros					
	Pasivos financieros corrientes y no corrientes					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Préstamos con entidades de crédito	5.865.530	2.052.262	-	-	5.865.530	2.052.262
Fianzas	-	-	42	-	42	-
Pólizas de crédito	-	686.837	-	-	-	686.837
Otras deudas a corto plazo	-	-	-	1.861	-	1.861
	5.865.530	**2.739.099**	**42**	**1.861**	**5.865.572**	**2.740.960**

Préstamos con entidades de crédito

El detalle de préstamos a 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

30 de junio 2021:

	Euros		
	Deudas con Entidades de Crédito		
	Límite	Largo Plazo	Corto Plazo
Banco Sabadell, S.A.	3.700.000	3.562.491	40.418
Banco Sabadell, S.A.	2.000.000	-	2.000.000
Banco Sabadell, S.A.	2.400.000	2.098.037	23.296
Banco Sabadell, S.A.	3.350.000	1.252.002	5.239
Banco Pichincha de España, S.A.	4.000.000	3.960.000	40.000
Gastos de formalización	-	(58.182)	(1.715)
	15.450.000	**10.814.348**	**2.107.238**

31 de diciembre de 2020:

	Euros		
	Deudas con Entidades de Crédito		
	Límite	Largo Plazo	Corto Plazo
Banco Sabadell, S.A.	3.700.000	3.575.686	35.262
Banco Sabadell, S.A.	2.000.000	-	2.000.000
Banco Sabadell, S.A.	2.400.000	2.101.988	19.352
Banco Sabadell, S.A.	3.350.000	200.000	-
Gastos de formalización	-	(13.144)	(2.351)
	11.450.000	**5.865.530**	**2.052.262**

El 16 de abril de 2018, Kerlycup, S.L.U. (sociedad absorbida) acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 2.600.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2% anual para la adquisición del edificio de la calle Blasco de Garay 32, Madrid. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establecía en 2019. En septiembre de 2018, el límite de este préstamo se amplía hasta los 3.700.000 euros y su nuevo vencimiento el 31 de agosto de 2024.

El 28 de febrero de 2019, Schaffrin, S.L.U. (sociedad absorbida) acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 2.000.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2,75% anual para la adquisición de los edificios de la calle Colomer 8, 10 y 12, Madrid. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 30 de septiembre de 2020. A fecha de vencimiento, este préstamo se ha extendido hasta octubre de 2021, con un nuevo tipo de interés del 3% anual.

El 1 de agosto de 2019, Livron Investment, S.L.U. (sociedad absorbida) acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 2.400.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2% anual para la adquisición del edificio de la calle Gignás 26, Barcelona. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 28 de febrero de 2025.

El 16 de enero de 2020, Beuste Investment, S.L.U. acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 3.350.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2,5% anual para la adquisición del edificio de la calle Colomer 9, Madrid. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 28 de febrero de 2027. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2021 el Grupo ha dispuesto un importe de 1.257.241 euros.

El 18 de mayo de 2021, Beuste Investment, S.L.U. acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 4.000.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2,35% anual sobre el inmueble de la calle General Margallo, 33, Madrid. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 11 de mayo de 2036.

Pólizas de crédito

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

Pólizas de crédito	Límite	Importe Dispuesto	Vencimiento	Tipo de interés
Banco Santander	1.000.000	8.716	25/04/2022	Euribor 1 año + 2,3%
Bankinter	700.000	101.344	12/05/2022	Euribor 1 año + 1,8%
Total	**1.700.000**	**110.060**		

11.2 Otros pasivos corrientes, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

	30/06/2021	31/12/2020
Acreedores varios	50.324	73.302
Otras deudas con la Administración Pública (Nota 12)	-	1.938
Otros pasivos corrientes	989.202	893.853
Total	**1.039.526**	**969.093**

El saldo de otros pasivos corrientes se corresponde con proveedores de inmovilizado que se encuentran pendientes de pago al cierre de los ejercicios acabos el 30 de junio de 2021 y el 31 de diciembre de 2020.

NOTA 12. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	30/06/2021	31/12/2020
Hacienda pública deudora por IVA	2.659.962	2.285.512
Hacienda pública deudora por retenciones	38.476	3.797
Saldos deudores	**2.698.438**	**2.290.309**
Hacienda pública acreedora por retenciones IRPF	-	1.938
Saldos acreedores	**-**	**1.938**

12.1 Conciliación resultado consolidado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado consolidado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	31/12/2020
Resultado consolidado contable antes de impuestos	**(421.250)**	**(1.265.742)**
Diferencias permanentes:	-	-
Diferencias temporales:	-	-
Base imponible régimen tipo general	(421.250)	(1.265.742)
Base imponible contable SOCIMI	(421.250)	(1.265.742)
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Total cuota	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Hacienda Pública acreedora (deudora) Impuesto sobre Sociedades	-	-

12.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	30/06/201	31/12/2020
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	**(421.250)**	**(1.265.742)**
Diferencias permanentes:	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	(421.250)	(1.265.742)
Resultado contable régimen general	(421.250)	(1.265.742)
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	**-**	**-**

12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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. Dada la relativamente reciente constitución, al 30 de junio de 2021, la Sociedad dominante y su sociedad dependiente tienen abiertos a inspección los ejercicios fiscales desde su constitución respecto a todos los impuestos que le son de aplicación. El Órgano de Administración de la Sociedad dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios consolidados.

NOTA 13. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012

a. No existen 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.

b. No existen en la Sociedad Dominante Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

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 cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

   En el ejercicio no se han distribuido dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores.

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.

   La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley figuran incluidas en la 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.

   - El valor neto contable de los inmuebles que posee la sociedad participada Beuste Investment, S.L.U. a 30 de junio de 2021 es el siguiente:

Vivienda corporativa	Euros			
	30/06/2021		31/12/2020	
	VNC	GAV (*)	VNC	GAV (*)
Blasco de Garay, 32 (Madrid)	7.934.174	8.594.963	7.985.460	8.594.963
General Margallo, 33 (Madrid)	7.202.739	8.005.987	7.213.557	8.005.987
Gignàs, 26 (Barcelona)	4.296.993	5.942.420	4.310.869	5.942.420
Colomer, 8-10-12 (Madrid)	4.648.470	5.964.196	4.591.164	5.964.196
Colomer, 9 (Madrid)	5.959.494	4.400.846	4.400.846	4.400.846
Farmacia, 12 (Madrid)	5.570.298	5.568.362	5.507.317	5.568.362
Santa Engracia, 96 (Madrid) **	3.111.189	3.111.189	-	-
General Pardiñas, 20 (Madrid) **	10.871.285	10.871.285	-	-
Total	**49.594.642**	**52.459.248**	**34.009.213**	**38.476.774**

(*) GAV obtenido de la valoración de un experto independiente a 31.12.2020
(**) Valoración obtenida a partir del coste de adquisición

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.

En el periodo finalizado el 30 de junio de 2021 y al cierre del ejercicio 2020 no se han dispuesto de reservas.

NOTA 14. INGRESOS Y GASTOS

14.1 Importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación

La distribución del importe neto de la cifra de negocios a 30 de junio de 2021 y a 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Ingresos por arrendamiento	325.730	142.447
Total importe neto de la cifra de negocios	**325.730**	**142.447**

14.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones al empleado que mantiene el Grupo a 30 de junio de 2021 y a 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Sueldos, salarios y asimilados	29.466	21.806
Otras cargas sociales e impuestos	11.196	6.506
Total gastos de personal	**40.662**	**28.312**

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada del ejercicio a 30 de junio de 2021 y a 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Arrendamientos y cánones	1.588	347
Reparaciones y mantenimiento	34.209	10.424
Servicios de profesionales independientes	342.090	412.899
Primas de seguros	14.232	15.962
Servicios bancarios y similares	1.089	438
Suministros	25.883	21.677
Otros servicios	5.491	3.353
Tributos	18.740	35.873
Otros gastos de gestión corriente	-	10.000
Total	**443.322**	**510.973**

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto devengado por los servicios de gestión prestados por la Sociedad "Home Capital Management" (Nota 15.1).

14.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada del ejercicio a 30 de junio de 2021 y a 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2021	30/06/2020
Intereses deuda empresa vinculada (Nota 15.1)	-	8.607
Intereses deuda entidades de crédito	109.922	105.328
Otros gastos financieros	72	741
Gastos financieros	**109.994**	**114.676**

NOTA 15. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

15.1 Operaciones y saldos con vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas a 30 de junio de 2020 y a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

A 30 de junio de 2021:

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ventas por prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Home Capital Management, S.L.	-	228.358	-	-
Total	-	**228.358**	-	-

A 30 de junio de 2020:

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ventas por prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Home Capital Management, S.L.	-	165.100	-	8.607
Total	-	**165.100**	-	**8.607**

Contrato de gestión

La Sociedad Gestora percibirá por la prestación de sus servicios desde el 1 de enero de 2020, una Comisión de Gestión por un importe equivalente al 1% del GAV de los inmuebles. Las partes podrán modificar la base del cálculo de la Comisión de Gestión una vez transcurridos tres años desde la incorporación de la sociedad al BME Growth (anteriormente, MAB).

A 30 de junio de 2021 se ha devengado un gasto por este concepto por importe de 228.358 euros (165.100 euros a 30 de junio de 2020), registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia consolidada.

La comisión de gestión correspondiente al ejercicio 2020 se calculó conforme a lo dispuesto en el contrato suscrito el 10 de diciembre de 2018 (cuya regulación reproduce el Contrato de Gestión a los efectos de cubrir el devengo y cálculo de la comisión desde su fecha de efectos hasta el final del ejercicio social) y es un importe igual al 1% de la suma de (i) el importe desembolsado por los socios de la Sociedad Dominante, sea en forma de capital, cualquier otro instrumento de patrimonio neto o préstamos con socios, y (ii) los préstamos recibidos de terceros, fundamentalmente financiación bancaria, tanto por la Sociedad como por cada uno de los vehículos.

Comisión Carried Interest (o comisión de Éxito)

La Sociedad Dominante abonará a la Sociedad Gestora una comisión de Éxito que se calculará teniendo en cuenta el importe total de las distribuciones, entendiendo por tal la suma de la totalidad del importe bruto de los dividendos, distribuciones, recompras de acciones o participaciones o cualquier transacción de naturaleza similar que implique el pago a los accionistas de la Sociedad y sólo se devengará en caso de que la distribución en cuestión de que se trate exceda el denominado "Umbral".

Tendrá la consideración de "Umbral":

a) el importe resultante de aplicar a la suma de los importes desembolsados por los accionistas de la Sociedad Dominante (sea en forma de nominal, prima, prestación accesoria o como aportación directa a las reservas de la Sociedad o cualquier otra forma) un interés compuesto del 5% desde el día en que se realizaran las correspondientes aportaciones (y, cuando se haya facilitado a dichos accionistas un periodo para realizar sus desembolsos, el último día de dicho periodo) hasta la fecha de cálculo de la Comisión de Éxito (que coincidirá con la fecha en que se acuerde la distribución, la "Fecha de la Distribución") y sobre la base de un año de 365 días; menos

b) el importe resultante de aplicar al importe total de Distribuciones (sin tener en cuenta la Distribución concreta que motiva el cálculo del Umbral, en cada caso) un interés compuesto del cinco por ciento (5%) desde el día en que se realizaron las correspondientes Distribuciones hasta la Fecha de la Distribución, y sobre la base de un año de 365 días.

En caso de que, en la Fecha de Distribución, la Distribución de que se trate exceda el Umbral, entonces la Sociedad Gestora devengará una Comisión de Éxito igual al 15% del importe de la diferencia entre la Distribución y el Umbral.

A 30 de junio de 2021 no se ha devengado esta comisión por parte de la Sociedad Dominante.

15.2 Retribuciones al órgano de administración y a la Alta Dirección

No se han satisfecho retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A ni a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección de la Sociedad Dominante ni a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de 12.632 euros, correspondiente a la prima del seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo.

15.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del órgano de administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 30 de junio de 2021 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

A los efectos oportunos se hace constar que el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, D. Borja Jesús Pérez Arauna, tiene vinculación con Home Capital Management S.L., sociedad con la que la Sociedad Dominante ha suscrito un Contrato de Gestión (Nota 15.1), ya que (i) D. Borja Jesús Pérez Arauna es Presidente del Consejo de Administración y del Comité de Inversión de Home Capital Management S.L., y (ii) tiene una participación del 90,57% en Corporación Borson, S.L., la cual ostenta una participación del 36,5% en el capital social de la Home Capital Management S.L.

NOTA 16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 Personal

El número medio de empleados del Grupo a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	30/06/2021	31/12/2020
Consejeros	-	-
Alta Dirección	-	-
Resto empleados	2	1
Total	**2**	**1**

Asimismo, la distribución por sexos a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

	30/06/2021		31/12/2020	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	-	-	-	-
Alta Dirección	-	-	-	-
Resto empleados	1	1	-	1
Total	**1**	**1**	**-**	**1**

El Grupo no dispone de personal empleado con discapacidad mayor o igual del 33% ni a 30 de junio de 2021 ni a 31 de diciembre de 2020.

NOTA 17. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en los presentes estados financieros intermedios consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

NOTA 18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 1 de septiembre de 2021 el Grupo ha formalizado la adquisición de un edificio en carrer de Villarroel 173bis, ubicado en Barcelona. El edificio de nueva construcción consta de 10 viviendas y local comercial. Esta adquisición ha sido financiada a través de recursos propios.

HOMECAPITAL

El Consejo de Administración de la sociedad Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., en fecha 15 de octubre 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 los estados financieros intermedios consolidados (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujo de Efectivo y Notas Explicativas) correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021, que se componen de las hojas adjuntas número 1 a la 33, firmadas todas ellas por el Secretario del Consejo en señal de identificación.

Madrid, 15 de octubre de 2021

D. Borja Jesús Pérez Arauna

Presidente

D. Pedro Michelena Izquierdo

Consejero

D. Rafael Noblejas Sánchez-Migallón

Consejero

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.
ANEXO I

Balance intermedio al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

(Expresado en euros)

ACTIVO	**30/06/2021***	**31/12/2020**
Inmovilizado intangible	**7.088**	**8.494**
Aplicaciones informáticas	7.088	8.494
Inversiones en empresas del Grupo a l/p	**45.445.022**	**24.805.176**
Instrumentos de patrimonio	45.445.022	24.805.176
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**45.452.110**	**24.813.670**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**922.901**	**578.915**
Clientes, empresas del Grupo	756.688	458.270
Activos por impuesto corriente	-	-
Otros créditos con Administraciones Públicas	166.213	120.645
Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo	**22**	**3.978.344**
Inversiones financieras a c/p	**99**	**-**
Periodificaciones a c/p	**48.726**	**41.739**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**447.407**	**18.115.770**
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**1.419.156**	**22.714.768**
TOTAL ACTIVO	**46.871.266**	**47.528.438**

*Las cifras no han sido auditadas ni revisadas.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.
ANEXO I

Balance intermedio al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020:

(Expresado en euros)

	30/06/2021*	31/12/2020
PATRIMONIO NETO	**46.749.102**	**46.808.758**
FONDOS PROPIOS	**46.749.102**	**46.808.758**
Capital escriturado	6.003.025	6.003.025
Prima de emisión	41.650.840	41.650.840
Reserva legal	3.925	3.764
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(227.785)	(222.602)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(626.269)	(443.760)
Resultado del ejercicio	(54.634)	(182.509)
PASIVO CORRIENTE	**122.164**	**719.680**
Deudas a corto plazo	**110.060**	**686.837**
Deudas con entidades de crédito	110.060	686.837
Otras deudas a corto plazo	-	-
Deudas con empresas del Grupo a corto plazo	**-**	**-**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**12.103**	**32.843**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**46.871.266**	**47.528.438**

*Las cifras no han sido auditadas ni revisadas.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.
ANEXO I

Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente a los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2021 y el 30 de junio de 2020:

(Expresado en euros)

	30/06/2021*	30/06/2020*
Importe neto de la cifra de negocios	**246.626**	**178.308**
Prestación de servicios	246.626	178.308
Otros gastos de explotación	**(285.418)**	**(391.951)**
Servicios exteriores	(283.376)	(370.907)
Tributos	(2.042)	(21.044)
Otros gastos de gestión corriente	-	-
Amortización del inmovilizado	**(1.406)**	**(293)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**(40.198)**	**(213.936)**
Ingresos financieros	**-**	**32.092**
De empresas del Grupo y asociadas	-	32.092
Gastos financieros	**(14.435)**	**(9.307)**
Por deudas con empresas del Grupo	-	(8.607)
Por deudas con terceros	(14.438)	(700)
RESULTADO FINANCIERO	**(14.435)**	**22.785**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(54.634)**	**(191.151)**
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	**(54.634)**	**(191.151)**

*Las cifras no han sido auditadas ni revisadas.