

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO  
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS  
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-  
SOCIMI”)

**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.**

**ABRIL DE 2019**

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido (en adelante el “**Documento de Ampliación**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación.

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante Circular 16/2016),

## **DECLARA**

**Primero.** Que ha asistido y colaborado con Almagro Capital SOCIMI, S.A. (en adelante “**Almagro**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación exigido por la Circular MAB 4/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

**Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

**Tercero.** Que el Documento de Ampliación cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>ÍNDICE .....</b>	<b>iii</b>
<b>1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Documento Informativo de Incorporación.....	1
1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. ....	1
1.3. Identificación completa de la entidad emisora.....	1
<b>2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN.....</b>	<b>4</b>
2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión. ....	4
2.2 Información pública disponible. ....	5
2.3 Información financiera.....	5
2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la Sociedad, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del presente Documento de Ampliación.....	6
2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.....	6
2.6 Declaración sobre el capital circulante. ....	7
2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación .....	7
<b>3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....</b>	<b>11</b>
3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital. ....	11
3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y	

	discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital. ....	12
3.3	Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración. ....	19
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos. ....	20
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI. ....	20
<b>4</b>	<b>OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS .....</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES .....</b>	<b>22</b>
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor. ....	22
5.2	Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor. ....	22
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB. ....	22
<b>ANEXO I</b>	<b>Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 e informe del auditor .....</b>	<b>24</b>

## **1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **1.1. Documento Informativo de Incorporación**

Almagro preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 16 de enero de 2019, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), (en adelante Circular 2/2018).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<https://www.almagro-capital.com>), así como en la página web del MAB ([https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/12/05389\\_Folleto\\_20181228.pdf](https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/12/05389_Folleto_20181228.pdf)) donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad.

### **1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.**

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a saber, Don Luis de Ulíbarri San Vicente, Don Francisco Javier López Posadas, en su calidad de representante persona física de Inverlo, S.L., Don Juan Alcaraz Alcaraz, en su calidad de representante persona física de Aligrupo Business Opportunities, S.L., Don José María Martín Gavín y Don Eduardo Héctor Minardi, en virtud de los acuerdos adoptados por dicho Consejo en su reunión del 26 de abril de 2019, en ejercicio de la delegación expresa conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 26 de marzo de 2019, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del MAB 4/2018, de 24 de julio, “Requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”, (en adelante, la “Circular MAB 4/2018”).

Los miembros del Consejo de Administración de Almagro, como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante.

### **1.3. Identificación completa de la entidad emisora.**

Almagro Capital SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima de nacionalidad española con CIF A-87858908, constituida como Almagro Capital, S.L. con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos con fecha 20 de junio de 2017, número

2.565 de protocolo; inscrita con fecha 27 de junio de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.067, folio 125, sección 8, hoja M-648129, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Orfila 7 piso 1º, 28010 de Madrid.

Con fecha 18 de julio de 2017, la Junta General Extraordinaria Universal de socios adoptó el acuerdo de acogimiento al régimen fiscal de las SOCIMI y con fecha 24 de julio de 2017 se registró la presentación de la comunicación formal ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la opción de aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI con efectos desde la fecha de su constitución, esto es, 20 de junio de 2017.

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

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y su posterior modificación en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre (en adelante la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

**"ARTÍCULO 2º.-**

1. La Sociedad tiene por objeto:

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

- (v) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- 2. Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.
- 3. Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservare por ley a determinada categoría de profesionales, deberá realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida.
- 4. Si por ley se exigiere para el inicio de alguna de las actividades indicadas la obtención de licencia administrativa, la inscripción en algún registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que dicho requisito quede cumplido conforme a la ley aplicable."

## **2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de marzo de 2019 cuyos acuerdos fueron publicados mediante Hecho Relevante el 27 de marzo de 2019, acordó aumentar el capital social por un importe máximo nominal de 15.000.000,00.-€ mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 15.000.000 nuevas acciones de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una, mediante aportaciones dinerarias, y delegando en el Consejo de Administración, conforme a lo establecido por el artículo 297.1.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, para que, en el plazo máximo de un año desde la fecha de adopción del acuerdo, señalara la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto y fijara las condiciones del mismo en todo lo no previsto, incluyendo la facultad para modificar el artículo 5º de los estatutos sociales con el fin de adaptarlo a la cifra resultante de capital social una vez ejecutado el aumento de capital. El acuerdo se ha adoptado con previsión de suscripción incompleta, de tal forma que el capital quede aumentado en el importe efectivo de las suscripciones y desembolsos efectuados tras la finalización del periodo de suscripción.

Al amparo de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas anteriormente mencionada, con fecha 26 de abril de 2019 el Consejo de Administración acordó llevar a efecto el referido aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por un importe nominal de 15.000.000.-00.-€, mediante la emisión de 15.000.000 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 0,09 euros por acción, de lo que resulta un precio de suscripción de 1,09 euros por acción. El importe efectivo total de la ampliación de capital, en caso de que esta fuera suscrita íntegramente, ascenderá a la cantidad de 16.350.000 euros, es decir, 15.000.000 euros en concepto de capital social y 1.350.000 euros en concepto de prima de emisión. El acuerdo del Consejo de Administración se ha adoptado, en línea con el adoptado por la Junta General, con previsión de suscripción incompleta, de tal forma que el capital quede aumentado en el importe efectivo de las suscripciones y desembolsos efectuados tras la finalización del periodo de suscripción.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, mediante la adquisición de activos inmobiliarios identificados y otros activos inmobiliarios que cumplan con las características de las adquisiciones objetivo mencionadas en los párrafos siguientes.

Todas las adquisiciones de activos de la Sociedad son cuidadosamente estudiadas. Previamente a cada operación de compra se define su desarrollo específico para el inmueble acorde a sus características y a su potencial, para responder a la demanda, que es siempre objeto de un análisis detallado.

A fecha del presente Documento de Ampliación la Sociedad ha firmado un contrato de arras para la adquisición de un activo en la ciudad de Madrid por importe de 1.200.000 euros.

Las adquisiciones objetivo que cumplirían con la estrategia de inversión de la Sociedad son:

- a) Adquisición de viviendas en la ciudad de Madrid, y dentro de Madrid el 80% en zonas prime y el 20% en zonas oportunistas.
- b) Mantener el portfolio con un nivel de 80% de viviendas en cartera ubicadas en zonas prime y el 20% restante ubicadas en zonas de alto potencial de revalorización.
- c) Mantener en arrendamiento hasta la extinción del contrato por parte del vendedor. Una vez extinguido el contrato de arrendamiento, se analizarán las posibles alternativas, y se elegirá aquella que suponga una mayor rentabilidad a largo plazo para los accionistas acorde a la situación del mercado inmobiliario, incluyendo la venta de los activos.
- d) La Sociedad ha acordado que el periodo de inversión y posterior desinversión de los activos inmobiliarios quede cerrado en el plazo de 9 años y medio desde el inicio de actividades de la Sociedad. La política de inversión de la Compañía establece la adquisición de activos que tengan una rentabilidad anual individual estimada superior al 8%.
- e) La Sociedad no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

## **2.2 Información pública disponible.**

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 6/2018, de 24 de julio, sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, la “Circular MAB 6/2018”), toda la información periódica y relevante desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (<https://www.orfilamanagement.com/fondo/fondo-almagro-capital/>), así como en la página web del MAB ([https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/12/05389\\_Folleto\\_20181228.pdf](https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/12/05389_Folleto_20181228.pdf)) donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de Almagro.

## **2.3 Información financiera**

De conformidad con la Circular MAB 6/2018, con ocasión de la incorporación al MAB de la Sociedad el 16 de enero de 2019, Almagro incluyó en el DIIM las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 20 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 (junto con su correspondiente informe de auditoría) y los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 (junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor). Dicha información financiera ha sido elaborada bajo el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el R.D. 1159/2010 y el R.D. 602/2016. Las fechas correspondientes a sendos informes de auditoría son el 22 de junio de

2018 y el 14 de noviembre de 2018 respectivamente, no habiendo presentado ninguno de los mismos salvedades en la opinión.

Adicionalmente, con fecha 12 de abril de 2019, la Sociedad procedió a publicar tanto en su página web como en la web del MAB, las cuentas anuales auditadas de 2018 ([https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/InfFinanciera/2019/04/05389\\_InfFinan\\_20190412.pdf](https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/InfFinanciera/2019/04/05389_InfFinan_20190412.pdf)) . Se adjunta como Anexo I al presente Documento de Ampliación las cuentas anuales auditadas de 2018, junto con el correspondiente informe emitido por el auditor de las cuentas de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante “PwC”), no habiendo presentado salvedades en la opinión. Se hace constar expresamente que dichas cuentas anuales están pendientes de aprobación por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad.

#### **2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la Sociedad, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del presente Documento de Ampliación**

La última información financiera sometida a revisión por un experto independiente se corresponde con las cuentas anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 e informe del auditor. Estos estados financieros se adjuntan como Anexo I al presente Documento de Ampliación.

Los ingresos y gastos en el primer trimestre se comportan según lo previsto y no se ha producido ningún hecho excepcional.

Con fecha 27 de marzo de 2019 se publicó un Hecho Relevante que incluye la adopción de acuerdos en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de marzo de 2019. En la mencionada Junta se aprobó el nuevo contrato de gestión integral con Orfila Management, S.L., el cual no supone ningún cambio en cuanto a costes.

#### **2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento**

Con ocasión de la incorporación al MAB de Almagro el 16 de enero de 2019, la Sociedad publicó en el apartado 2.16 del DIIM las previsiones correspondientes a la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2018 y 2019. Dichas previsiones, vigentes a fecha del presente Documento de Ampliación, fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 18 de diciembre de 2018.

A continuación, se presenta la cuenta de resultados auditada para el ejercicio 2018 comparada con la previsión de la cuenta de resultados de 2018 publicada en el DIIM.

Tal y como se ha explicado en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, el destino de los fondos es la adquisición de activos. Las adquisiciones realizadas modificarán las previsiones.

El grado de cumplimiento fue publicado por la Sociedad con fecha 12 de abril de 2019 junto con las explicaciones de las desviaciones y la información financiera correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

PyG estimada (expresado en €)	Previsiones 31.12.2018 (*)	31.12.2018 real auditado (**)	Grado de cumplimiento	Previsiones 31.12.2019 (*)
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>138.318</b>	<b>138.323</b>	100%	<b>318.733</b>
Otros gastos de explotación	-450.832	-513.209	88%	-349.185
Amortización del inmovilizado	-16.959	-17.665	96%	-25.391
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-329.473</b>	<b>-392.551</b>	84%	<b>-55.843</b>
Resultado financiero	-16.061	-12.285	131%	-55.146
<b>Resultado antes impuestos</b>	<b>-345.534</b>	<b>-404.836</b>	85%	<b>-110.989</b>
Impuesto sobre el beneficio	-	-	-	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-345.534</b>	<b>-404.836</b>	85%	<b>-110.989</b>

(\*) Estas previsiones han sido incluidas en el DIIM publicado con fecha diciembre 2018

(\*\*) Información financiera a 31 de diciembre de 2018 sometida a auditoría

La principal desviación se encuentra en el epígrafe “Otros gastos de explotación” y se debe a la provisión del bonus de la sociedad gestora, que se ha generado debido al impacto de la revalorización de los activos en el NAV de la Sociedad.

## 2.6 Declaración sobre el capital circulante.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 4/2018, al no haber transcurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 2.20 del DIIM, no se hace declaración alguna al respecto puesto que se considera que las conclusiones expuestas en el DIIM de diciembre 2018 siguen siendo válidas.

## 2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de diciembre 2018. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación, se indican los factores de riesgo más relevantes:

*i. Riesgos derivados de la gestión por parte de un tercero*

La cartera de Almagro se encuentra gestionada por Orfila Management S.L. conforme a los términos del contrato de gestión (ver apartado 2.6.1 del DIIM). Orfila Management S.L. se encarga de desempeñar la gestión y administración ordinaria de los asuntos de la Sociedad. Toda actividad inherente a la gestión que además implique decisiones estratégicas depende en gran parte de dicha empresa, con el control y supervisión por parte de la Compañía. Esta externalización de actividades conlleva un riesgo implícito que puede impactar los retornos de la inversión de los accionistas.

Además, toda interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora (sea debido a la resolución del Contrato de Gestión o por cualquier otro motivo) podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que, en su caso, se encontrara un sustituto adecuado. Dicha interrupción podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera de la Sociedad.

*ii. Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad*

La sociedad gestora, Orfila Management S.L., es una sociedad participada al 100% por accionistas directos de la Sociedad que a su vez son miembros del Consejo de Administración de Almagro. Los miembros del Consejo de Administración que a su vez son accionistas de Almagro son: D. Luis de Ulíbarri San Vicente e Inverlo, S.L. (representada por D. Francisco Javier López Posadas). Los socios de la sociedad gestora son, a su vez, D. Luis de Ulíbarri y D. Francisco Javier López Posadas (representante del accionista Inverlo, S.L. en el Consejo de Administración). Dichos accionistas, en su condición de accionista y gestor de activos de la Sociedad, podrían llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Orfila Management S.L. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que Orfila Management S.L. actúe de forma beneficiosa para la Sociedad. Orfila Management S.L., realizará las funciones de Property Manager, Asset Manager y análisis de inversiones y desinversiones incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación.

*iii. Riesgo vinculado al modelo de negocio*

El modelo de negocio de Almagro consiste en la adquisición de activos inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante la desinversión del activo en el medio/largo plazo. La duración de los contratos de arrendamiento está vinculada a la esperanza de vida de los inquilinos. Si la esperanza de vida

real fuese mayor a la estimada, se podría dar un retraso en la venta del activo y la rentabilidad final obtenida podría ser inferior a la estimada.

No obstante, la Sociedad puede minimizar el riesgo de que los inquilinos superen su esperanza de vida vendiendo los activos con descuento a un comprador que acepte las mismas condiciones que Almagro cuando la coyuntura económica permita obtener un retorno positivo.

iv. *Concentración geográfica de producto y mercado*

Los activos que posee la Sociedad son todos de tipo residencial y se encuentran en una comunidad autónoma: Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

v. *Riesgos derivados de la concentración del número de clientes:*

Los activos inmobiliarios se encuentran arrendados a una persona por inmueble. A 31 de diciembre de 2017, 3 inquilinos representaron el 100% del importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación consolidados. A 31 de diciembre de 2018, 12 inquilinos representaron el 100% del importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación consolidados.

En caso de no renovación de sus contratos de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener inmuebles vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, afectando negativamente a la situación financiera de la Sociedad. Cabe resaltar que los inquilinos tienen un contrato de alquiler de por vida y que la Compañía está en proceso de adquisición de activos por lo que cuantos más activos tenga en su cartera menos representará cada inquilino.

vi. *Nivel de endeudamiento con entidades financiera*

Actualmente la deuda financiera de Almagro asciende a 4,4 millones de euros. Dicha deuda ha sido contraída con una garantía hipotecaria sobre 11 de los activos inmobiliarios de la Compañía. Dichos préstamos tienen un vencimiento máximo de 12 años desde su contratación en 2018 y 2019. A 31 de diciembre de 2018 el ratio Loan to Value de la Sociedad asciende a 29,97 %, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2018.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Compañía.

vii. *Riesgos asociados a la reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*

La tenencia de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor al esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los activos podría sufrir variaciones por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

viii. *Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad*

Aligrupo Business Opportunities S.L., anteriormente denominada Alcor Sociedad Estratégica, S.L., representada por D. Juan Alcaraz, ejerce el cargo de Vicepresidente de la SOCIMI Trajano Iberia S.A., sociedad con la misma actividad que el objeto social de Almagro. En este sentido existe el riesgo de que el mencionado consejero se encuentre en una situación de conflicto de interés dado que las sociedades que gestionan, pueden en algún momento competir.

### 3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

#### 3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad asciende a 9.352.654 euros, representado por 9.352.654 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Almagro acordó, en su sesión celebrada el 26 de marzo de 2019, aumentar el capital social por un importe máximo nominal de 15.000.000,00.- € mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de 15.000.000 nuevas acciones de UN EURO (1,00.-€) de valor nominal cada una, mediante aportaciones dinerarias, y delegando en el Consejo de Administración, conforme a lo establecido por el artículo 297.1.a) de la vigente Ley de Sociedades de Capital, para que, en el plazo máximo de un año desde la fecha de adopción del acuerdo, señalara la fecha en que el acuerdo deba llevarse a efecto y fijara las condiciones del mismo en todo lo no previsto, incluyendo la facultad para modificar el artículo 5º de los estatutos sociales con el fin de adaptarlo a la cifra resultante de capital social una vez ejecutado el aumento de capital. El acuerdo se ha adoptado con previsión de suscripción incompleta, de tal forma que el capital quede aumentado en el importe efectivo de las suscripciones y desembolsos efectuados tras la finalización del periodo de suscripción.

Posteriormente, el Consejo de Administración de Almagro, en uso de la delegación conferida por la Junta General de Accionistas que se ha descrito anteriormente, y en sesión del 26 de abril de 2019, acordó llevar a efecto el aumento de capital acordado por la Junta General en los términos y condiciones que se detallan a continuación:

##### *Importe de la emisión y acciones que se emitirán*

Se ha acordado ampliar el capital social por un importe nominal de hasta un máximo de 15.000.000 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 15.000.000 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,09 euros por cada acción (en adelante, la “**Acciones Nuevas**”), es decir, con una prima de emisión total máxima de 1.350.000 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

Las Acciones Nuevas serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta de carácter nominativo. El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsados íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

El importe total efectivo máximo (nominal más prima de emisión) de la ampliación, en caso de que esta fuera suscrita íntegramente, ascenderá a un importe de 16.350.000 euros, si bien se

contempla la posibilidad de suscripción incompleta, en cuyo caso el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluidos los periodos de suscripción de las Acciones Nuevas que se describe en el apartado 3.2 siguiente.

Las Acciones Nuevas gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en el registro a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, “**Iberclear**”) y sus Entidades Participantes.

#### *Capital resultante de la ampliación*

Actualmente la Sociedad tiene un capital social de 9.352.654 euros representado por 9.352.654 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase. En el caso de que la ampliación de capital fuera suscrita íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascenderá a 24.352.654 euros, dividido en 24.352.654 acciones de un (1) euro de valor nominal cada una de ellas. Tal como se ha comentado anteriormente, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, en cuyo caso el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido los distintos periodos de suscripción y asignación de las Acciones Nuevas.

### **3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.**

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en 3 periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente.
- Periodo de Asignación Adicional.
- Periodo de Asignación Discrecional.

#### *Periodo de Suscripción Preferente*

##### a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las Acciones Nuevas inicialmente los accionistas que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas de Madrid del mismo día hábil en el que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el Periodo de Suscripción Preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas

en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha. Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones (en adelante, los “**Inversores**”).

Será necesarios 3 derechos de suscripción preferente para suscribir 5 acciones nuevas, a cada acción antigua le corresponde un derecho de suscripción preferente.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 267.104, las cuales representan un total del 2,85% del capital social de Almagro previo a la ampliación. Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se han atribuido proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una nueva acción.

Asimismo, a los efectos de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, el accionista Don Luis de Ulbarri San Vicente ha renunciado ante la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) al derecho de suscripción preferente correspondiente a 85.550 acciones de su titularidad. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 9.000.000 acciones.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la del Consejo de Administración celebrado el 26 de abril y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, Don Luis de Ulbarri San Vicente se compromete a renunciar a los derechos correspondientes establecidos para asegurar que la ecuación de canje permanezca en la proporción establecida anteriormente (5 acción nueva por cada 3 antiguas).

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 1,09 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los Accionistas Legitimados y los Inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Acciones Nuevas.

El derecho de suscripción preferente no ejercitado quedará extinguido a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

b) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores, se iniciará

el primer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y finalizará transcurrido 1 mes desde esa fecha (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de marzo de 2019 y del acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 26 de abril de 2019, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil (“**MAB**”). Igualmente, solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB durante los últimos 10 días hábiles bursátiles del Periodo de Suscripción Preferente. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente y, en su caso, de solicitar la suscripción de acciones adicionales (las “**Acciones Adicionales**”).

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de las nuevas acciones a las que se refieran. Las órdenes relativas a la solicitud de acciones adicionales durante el Periodo de Suscripción Preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional, sin perjuicio de que puedan no ser atendidas en su totalidad.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “Desembolso” incluido más adelante

e) Comunicaciones a la Entidad Agente

La Entidad Agente será Renta 4 Banco, S.A. Las entidades participantes en Iberclear comunicarán a la Entidad Agente durante el Periodo de Suscripción Preferente el número total de Nuevas Acciones suscritas en el ejercicio del derecho de suscripción preferente y, en su caso, el número total de Acciones Adicionales (tal y como este término queda definido en el siguiente párrafo) cuya suscripción se haya solicitado.

### Periodo de Asignación Adicional

Finalizado el Período de Suscripción Preferente, la Entidad Agente comunicará a la Sociedad (i) el número de Acciones Nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente; (ii) el número de acciones adicionales cuya suscripción se haya solicitado durante el Período de Suscripción Adicional, (iii) el número de acciones adicionales que correspondiese asignar a los solicitantes durante el Periodo de Asignación Adicional en función del número de Nuevas Acciones suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente (las “**Acciones Sobrantes**”), y, en su caso, (iv) las acciones disponibles para el período de asignación discrecional, es decir, la diferencia positiva entre (a) el número total de Acciones Nuevas y (b) la suma de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente y de las Acciones Adicionales cuya suscripción corresponda a los Accionistas Legitimados y/o Inversores conforme a las reglas de asignación establecidas en los párrafos siguientes, no más tarde del quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente (el “**Periodo de Asignación Adicional**”). En el supuesto de que se hubiesen ejercitado la totalidad de los derechos de suscripción preferente y, por lo tanto, se hubiese suscrito en ese momento la totalidad de la emisión, no habrá lugar a la asignación de Acciones Adicionales.

Si quedasen Acciones Sobrantes tras el ejercicio de los derechos de suscripción preferente, se procederá a distribuir y asignar estas acciones entre los Accionistas Legitimados y/o Inversores que hubiesen solicitado la suscripción de Acciones Adicionales durante el Período de Suscripción Preferente. La asignación de las Acciones Adicionales tendrá lugar el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente.

Si el número de Acciones Adicionales solicitadas fuera superior a las Acciones Sobrantes, la Entidad Agente practicará un prorrateo conforme a las normas que se establecen a continuación:

- i) Las Acciones Sobrantes se adjudicarán de forma proporcional al número de Acciones Adicionales solicitado por cada Accionista Legitimado o Inversor. A tal efecto, se dividirá el número de Acciones Sobrantes entre el número total de Acciones Adicionales solicitadas. Los porcentajes a utilizar para la asignación proporcional indicada se redondearán a la baja hasta ocho cifras (es decir, por ejemplo, 0,000065676% se igualará a 0,00006567%).
- ii) En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará también a la baja hasta el número entero más cercano, de forma que resulte un número exacto de Acciones Adicionales a adjudicar a cada suscriptor.
- iii) Si tras la aplicación del prorrateo referido en los párrafos anteriores, hubiese Acciones Sobrantes no adjudicadas por efecto del redondeo, estas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de Acciones Adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los Accionistas Legitimados o Inversores que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo “Nombres y Apellidos o Razón Social”, sea cual sea su contenido, que figure en las transmisiones

electrónicas (o, en su defecto, en los soportes magnéticos) remitidos por las entidades participantes en Iberclear, a partir de la letra A.

En ningún caso se adjudicarán a los Accionistas Legitimados y/o Inversores más Acciones Nuevas de las que hubieran solicitado. En su caso, el resultado de practicar el prorrateo descrito en los párrafos anteriores será comunicado por la Entidad Agente a la Sociedad el quinto día hábil bursátil siguiente a la fecha de finalización del Período de Suscripción Preferente.

#### Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras el Periodo de Asignación Adicional, quedasen Acciones Nuevas por suscribir y adjudicar, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Período de Asignación Adicional y se iniciará un Período de Asignación Discrecional para dichas acciones (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”).

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el sexto día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de 30 días naturales. Durante el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración podrá ofrecer las Acciones Nuevas no suscritas a terceros inversores (los “**Inversores Discrecionales**”), si bien en todo su conjunto dicha ampliación estará dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional se harán a través de las Entidades Participantes y serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los Inversores Discrecionales al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de Acciones Nuevas a favor de los Inversores Discrecionales, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005.

El Consejo de Administración comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes que a su vez comunicarán a los Inversores Discrecionales tanto la finalización del Periodo de Asignación Discrecional como, en su caso, el número de Acciones Nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional a cada uno de ellos.

Todas las referencias a comunicaciones, notificaciones o actuaciones a recibir o realizar por el Consejo de Administración previstas en el presente apartado “Periodo de Asignación Discrecional” se podrán recibir o realizar por el consejero o los consejeros debidamente facultados por el Consejo de Administración a tal efecto.

### Desembolso:

El desembolso íntegro del precio de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se hayan cursado las ordenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán al Banco Agente los importes correspondientes al desembolso de las Acciones Nuevas suscritas, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del segundo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, y a través de las Entidades Participantes por medio del cual se hayan cursado las ordenes de suscripción.

Tal y como se describe más adelante, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluida la ampliación de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente. En este caso el desembolso se producirá el segundo día hábil bursátil posterior a la finalización anticipada del Periodo de Asignación Discrecional.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Asignación Adicional se deberá realizar por los suscriptores no más tarde de las 9:00 de Madrid del segundo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales se hayan cursado las ordenes de suscripción.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al precio de suscripción de las Acciones Adicionales solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Adicionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Adicionales solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Asignación Adicional, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada Acción Nueva suscrita, en su caso, en el Período de Asignación Discrecional por los Inversores Discrecionales adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del segundo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Discrecionales.

Tal y como se describe más adelante, la Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluida la ampliación de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente. En este caso el desembolso se producirá el segundo día hábil bursátil posterior a la finalización anticipada del Periodo de Asignación Discrecional.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Discrecionales solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Discrecionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Discrecionales solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Período de Asignación Discrecional, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

#### Entrega de las acciones:

Cada uno de los suscriptores de las Acciones Nuevas tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante ante la que haya tramitado la suscripción una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la Ley de Sociedades de Capital.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las Acciones Nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al MAB, a través del correspondiente Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente, del Periodo de Asignación Adicional y al Periodo de Asignación Discrecional (si éstos dos últimos llegaran a abrirse) lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso. Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante.

En cuanto a las Acciones Nuevas, serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad.

Las Acciones Nuevas gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación a partir de la fecha en que queden inscritas a su nombre en el registro a cargo de Iberclear y sus Entidades Participantes.

#### Cierre anticipado y previsión de suscripción incompleta:

Tal y como se ha comentado en el apartado 3.1 del presente Documento de Ampliación, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital podrá quedar efectivamente ampliado en la parte que resulte suscrita y desembolsada, con una vez concluido el Periodo de Suscripción de las acciones que se describe en el punto 3.2 anterior.

La Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluida la ampliación de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso cuando no hubiese quedado íntegramente suscrito el importe efectivo establecido en el apartado 3.1 del Documento de Ampliación.

#### Incorporación a negociación:

El Consejo de Administración en virtud de la autorización recibida de la Junta de Accionistas celebrada el 26 de marzo de 2019, acordó solicitar la incorporación a negociación de las acciones objeto de este Documento en el MAB-SOCIMI.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación en el MAB de las Acciones Nuevas estimando que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas serán incorporadas al MAB una vez realizada su inscripción como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (en adelante, “Ley del Mercado de Valores”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005 al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

La presente ampliación de capital no está dirigida a personas residentes en los Estados Unidos dado que las Acciones Nuevas no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la *United States Securities Act* de 1933 ni aprobadas por la *Securities Exchange Commission* ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

### **3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.**

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de Almagro tiene conocimiento de la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los siguientes accionistas principales: Aligrupo Business Opportunities, S.L., Inverlo, S.L., Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.

En el caso de que durante el transcurso de la ampliación se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte de algún miembro del Consejo o accionista principal, la Sociedad informará de la misma a través del correspondiente hecho relevante.

**3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.**

El régimen legal aplicable a las Acciones Nuevas es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las Acciones Nuevas son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las Acciones Nuevas están denominadas en euros.

Las Acciones Nuevas, serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

**3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.**

Las Acciones Nuevas podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a condiciones estatutarias de ningún tipo.

#### **4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS**

No aplica.

## **5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.**

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad mandató con fecha 12 de julio de 2018 a Renta 4 Corporate, S.A.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

### **5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.**

No aplica.

### **5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.**

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación,

el Secretario no Consejero Don Juan Romaní Sancho, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

**ANEXO I      Cuentas Anuales para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el  
31 de diciembre de 2018 e informe del auditor**

# **Almagro Capital Socimi, S.A.**

Informe de auditoría  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
al 31 de diciembre de 2018





## *Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente*

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

---

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de Almagro Capital Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

---

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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



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

*Inversiones inmobiliarias*

El total de las inversiones inmobiliarias registradas en el activo no corriente del balance asciende a 8.010 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

La Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, tal y como se indica en la nota 3.a. La Sociedad ha adquirido durante el ejercicio 2018 nueve inmuebles, por un valor neto contable de 5.207 miles de euros.

De manera anual la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. En 2018 no ha sido necesario registrar deterioro alguno.

Para considerar el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad se basa en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Los valoradores consideran variables específicas como los contratos de arrendamientos firmados. Igualmente asumen determinadas hipótesis respecto a variables tales como las tasas de descuento, las rentas estimadas de mercado y las transacciones comparables, llegando a una valoración final.

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

Debido a la magnitud de este epígrafe y su relevancia en las cuentas anuales, consideramos las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos validado los movimientos de las inversiones inmobiliarias que se han registrado durante el periodo, realizando los siguientes procedimientos.

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

Hemos comprobado que la vida útil considerada para cada activo encaja con la naturaleza del mismo y hemos realizado pruebas sobre el cálculo aritmético del gasto por amortización anual.

Respecto a potenciales pérdidas por deterioro hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la dirección sobre los que hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto valorador.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a metodología.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la Dirección al valorador y utilizados por ellos en las mismas.
- Evaluación de la coherencia de las principales hipótesis usadas, teniendo en cuenta las condiciones de mercado.

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

Como resultado de las pruebas indicadas anteriormente, no hemos identificado incidencias.

*Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.



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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

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

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

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

---

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

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

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

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

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



- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

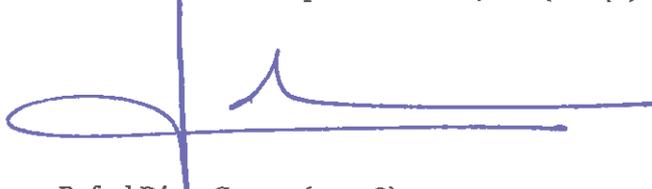
Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Rafael Pérez Guerra (20738)

12 de abril de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/07967

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional





**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.**  
**Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018**

1

**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (expresado en euros)**

	Nota	31-dic-18	31-dic-17
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.031.054,33</b>	<b>2.616.600,18</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>		<b>8.009.966,52</b>	<b>2.616.600,18</b>
Terrenos y bienes naturales	5	6.381.560,00	1.952.478,49
Construcciones	5	1.424.406,52	664.121,69
Construcciones en curso	5	204.000,00	-
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>		<b>21.087,81</b>	<b>-</b>
Otros activos financieros	5	21.087,81	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>5.182.271,82</b>	<b>1.760.934,33</b>
<b>Existencias</b>		<b>500,00</b>	<b>0,20</b>
Existencias		500,00	-
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta		-	0,20
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>350.000,00</b>	<b>-</b>
Otros activos financieros	6	350.000,00	-
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>4.831.771,82</b>	<b>1.760.934,13</b>
Tesorería	6	4.831.771,82	1.760.934,13
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>13.213.326,15</b>	<b>4.377.534,51</b>

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.**  
**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (expresado en euros)**

	Nota	31-dic-18	31-dic-17
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	8	9.352.654,00	3.713.000,00
Prima de Emisión	8	1.000,44	-
Resultados negativos ejercicios anterior		(56.446,03)	-
Acciones o Participaciones Propias	8	(300.135,00)	-
Resultado del ejercicio		(404.836,13)	(56.446,03)
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas a largo plazo</b>			
Deuda con entidades de crédito	7	2.577.013,85	-
Acreeedores por arrendamiento financiero	7	976.384,56	484.524,17
<b>Periodificaciones</b>			
Periodificaciones a largo plazo	7,9	330.116,50	161.639,11
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>			
<b>Deudas a Corto plazo</b>			
Deuda con entidades de crédito	7	298.677,08	-
Acreeedores por arrendamiento financiero	7	299.444,03	45.833,00
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>			
Proveedores	9	200,00	-
Acreeedores varios		56.829,24	-
Proveedores empresas del grupo	15	78.928,53	28.308,88
Otras deudas con las administraciones	11	3.495,08	675,38
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>13.213.326,15</b>	<b>4.377.534,51</b>

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31**  
**DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en Euros)**

	Nota	31-dic-18	31-dic-17
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	12	138.322,50	21.412,38
Prestación de Servicios	12	138.322,50	21.412,38
<b>Otros gastos de explotación</b>	12	(513.208,51)	(75.535,38)
Servicios exteriores	12	(451.310,09)	(67.306,35)
Tributos	12	(61.898,42)	(8.229,03)
<b>Amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	5	(17.665,33)	(2.324,10)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(392.551,34)</b>	<b>(56.447,10)</b>
<b>Resultado Financiero</b>		<b>(12.284,79)</b>	<b>1,07</b>
Ingresos financieros	12	32,84	1,07
Gastos financieros	12	(12.317,63)	-
<b>Resultado antes de Impuestos</b>		<b>(404.836,13)</b>	<b>(56.446,03)</b>
Impuesto sobre el beneficio		-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(404.836,13)</b>	<b>(56.446,03)</b>

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.**
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en Euros)**

	Nota	31-dic-18	31-dic-17
<b>Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>		<b>(404.836,13)</b>	<b>(56.446,03)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Transferencias a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias		-	-
<b>Total transferencias a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>(404.836,13)</b>	<b>(56.446,03)</b>

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en Euros)**

ECPN 2018	Capital (Notas 1 y 8)	Prima de emisión (Nota 8)	Accs.y part.en P <sup>o</sup> propias (Nota 8)	Rdos de ejs. anteriores	Rdo.del ejercicio	TOTAL
Saldo a 31 de diciembre 2017	3.713.000,00	-	-	(56.446,03)	-	3.656.553,97
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(404.836,13)	(404.836,13)
Aumentos de capital (nota 3)	5.639.654,00	-	-	-	-	5.639.654,00
Otras operaciones con socios	-	-	(300.135,00)	-	-	(300.135,00)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.000,44	-	-	-	1.000,44
<b>Saldo final a 31 de diciembre de 2018</b>	<b>9.352.654,00</b>	<b>1.000,44</b>	<b>(300.135,00)</b>	<b>(56.446,03)</b>	<b>(404.836,13)</b>	<b>8.592.237,28</b>

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en Euros)**

Estado de Flujos de Efectivo	31-dic-18	31-dic-17
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(477.416,53)</b>	<b>20.695,13</b>
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)	(404.836,13)	(56.446,03)
2. Ajustes del resultado.	29.981,80	2.323,03
a) Amortización del inmovilizado (+)	17.665,33	2.324,10
g) Ingresos financieros (-)	(1,16)	(1,07)
h) Gastos financieros (+)	12.317,63	-
3. Cambios en el capital corriente	(90.245,73)	74.817,06
a) Existencias (+/-)	(500,00)	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	0,20	(0,20)
c) Otros pasivos corrientes	168.477,39	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	31.540,06	74.817,26
e) Otros activos y pasivos no corrientes	(289.763,38)	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(12.316,47)	1,07
a) Pagos de intereses (-)	(12.317,63)	-
c) Cobros de intereses (+)	1,16	1,07
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>(4.746.884,68)</b>	<b>(2.457.285,17)</b>
6. Pagos por inversiones (-)	(4.746.884,68)	(2.457.285,17)
d) Inversiones inmobiliarias	(4.396.884,68)	(2.457.285,17)
e) Otros activos financieros	(350.000,00)	-
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>	<b>8.216.210,37</b>	<b>4.197.524,17</b>
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	5.340.519,44	3.713.000,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	5.640.654,44	3.713.000,00
b) Adquisición de instrumentos de patrimonio propios	(300.135,00)	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	2.875.690,93	484.524,17
a) Emisión	2.875.690,93	484.524,17
2. Deudas con entidades de crédito (+)	2.875.690,93	484.524,17
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>2.991.909,16</b>	<b>1.760.934,13</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.760.934,13	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	4.831.771,82	1.760.934,13

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de las Cuentas Anuales del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.****MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en Euros)****1. Información General.****1.1. Presentación de la Sociedad.**

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el día 20 de junio de 2017 como sociedad limitada y con un capital de 3.000€. Tiene su domicilio social y fiscal en Calle de Orfila número 7, 1º de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

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

Con fecha 18 de julio de 2017 la junta general de accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI.

Con fecha 5 de diciembre de 2017 se acordó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, siendo el capital resultante 3.713.000€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.916, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 126, Sección 8, Hoja M-648129.

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

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

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

El día 28 de diciembre de 2018, Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. publicó el Documento Informativo de Incorporación al Mercado ("DIIM") de Almagro Capital SOCIMI, S.A., lo que supuso el prelude para el inicio de cotización de la compañía en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

El día 16 de enero de 2019 se inició la cotización de la compañía en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") a un precio de 1,07 euros por acción.

**1.2. Régimen SOCIMI.**

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

**1. Obligación de objeto social.**

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

2. *Obligación de inversión.*

- a. Deberán disponer del 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.
- b. Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.
- c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. *Obligación de negociación en mercado regulado.*

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

4. *Obligación de Distribución del resultado.*

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

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

5. *Obligación de Información.*

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

6. *Capital mínimo.*

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

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

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones o de alguno de los requisitos anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada

que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

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

No es de aplicación.

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

No es de aplicación.

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

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

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

Ver punto anterior.

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

Ver punto anterior.

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

Ver Nota 5

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

Los indicados en el punto f, salvo el inmueble sito en Vallehermoso.

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

No es de aplicación.

A 31 de diciembre de 2018, los administradores de la Sociedad consideran que cumplen con todos los requisitos del régimen SOCIMI.

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

### **a) Imagen fiel**

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

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

b) Principios contables no obligatorios

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

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

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

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

d) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

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

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

e) Impuesto sobre beneficios

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

f) Agrupación de partidas

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

g) Comparación de la información

La Sociedad fue constituida en junio de 2017 por tanto las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, no son comparables por hacer referencia a periodos de diferente duración.

Algunos importes han sido reclasificados en el Balance del ejercicio 2017, con el fin de hacerlos comparables con los del ejercicio actual y facilitando su comprensión.

h) Corrección de errores

En el Balance de 2017, se ha registrado una reclasificación entre la provisión de activo y las periodificaciones a largo plazo registradas en el pasivo.

A continuación, se incluye un detalle de las reclasificaciones realizadas:

	Nota	31-dic-17 Ajustado	31-dic-17
<b>Inversiones inmobiliarias</b>		<b>2.616.600,18</b>	<b>2.454.961,07</b>
Terrenos y bienes naturales		1.952.478,49	2.007.089,35
Amortización acumulada del inmovilizado material			
Construcciones		664.121,69	681.786,17
Provisión de inversiones en construcciones	4	=	(233.914,45)
	Nota	31-dic-17 Ajustado	31-dic-17
<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>646.163,28</b>	<b>484.525,17</b>
Deuda con entidades de crédito LP	7	=	=
Otros pasivos financieros.	7	484.524,17	484.524,17
Periodificaciones a largo plazo	7	161.639,11	=

i) Empresa en funcionamiento

La Sociedad a 31 de diciembre de 2018, a pesar de haber tenido unas pérdidas acumuladas de 461.282,16 euros, el patrimonio neto es computable a efectos del artículo 363.1 la Ley de Sociedades de Capital es positivo. Por tanto, los administradores consideran apropiada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la preparación de Las Cuentas Anuales del ejercicio, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de la actividad, por los importes y según la clasificación con que figuran en dichas Cuentas Anuales. Tal y como se detalla en la Nota 8, la Sociedad ha realizado dos ampliaciones de capital.

j) Propuesta de aplicación de resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

<b>RESULTADO DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>(404.836,13)</b>
Pérdidas y ganancias	(404.836,13)
<b>Aplicación</b>	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(404.836,13)

### 3. Criterios contables

#### a) Inversiones inmobiliarias

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

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

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

#### b) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

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

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

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

#### c) Arrendamientos

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

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre 2018, la Sociedad no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

##### Arrendamiento operativo

Cuando la Sociedad es arrendataria:

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

Cuando la Sociedad es arrendadora:

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

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

#### d) Activos financieros

##### Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

#### e) Pasivos financieros

##### Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

#### f) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

#### g) Capital social

El Capital Social se compone de acciones.

Los costes de la emisión de nuevas participaciones se reconocen directamente en el patrimonio neto como una reducción de la prima de emisión.

#### h) Provisiones

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

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

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

Las Cuentas Anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en Las Cuentas Anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe



necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

Los ingresos por concepto de alquiler

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

j) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

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

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de Balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

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

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

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

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

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

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

#### Régimen tributario SOCIMI

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

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

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

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

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

#### Otros impuestos

Atendiendo al hecho de que la Sociedad obtiene sus ingresos principalmente del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes por lo que el IVA soportado no es recuperable.

##### k) Información medioambiental

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

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

##### l) Transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

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

m) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del Balance intermedio se incluye las cuentas corrientes bancarias y las imposiciones a plazo fijo que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

#### 4. Gestión del riesgo financiero

##### 4.1 Factores de riesgo financiero

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

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

##### a) Riesgo de mercado

###### (i) Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

De los 6 préstamos hipotecarios que contaba la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, 5 sin a tipo fijo, con un tipo que varía desde 1.75% a 1.85%, estos préstamos a tipo fijo, pese a ser mayoría, representa el 56% de la deuda bancaria, ya que el 44% restante es representado por el único préstamo a tipo variable vinculado al EURIBOR.

##### b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo. A 31 de diciembre de 2018 la compañía solamente tenía contratada dos imposiciones a plazo fijo con cada uno de sus principales bancos por un importe total de 350.000€.

### c) Riesgo de liquidez

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

A 31 de diciembre de 2018, la sociedad contaba con efectivo suficiente para hacer frente a los importes comprometidos.

### 5. Inversiones inmobiliarias

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

#	Activos	Localidad	Fecha de Compra	Tamaño m <sup>2</sup>
1	Dr. Esquerdo, 6	Madrid	26/07/2017	227
2	Platerías, 4	Madrid	03/11/2017	370
3	Vallehermoso, 21-23	Madrid	11/12/2017	155
4	Jorge Juan, 96	Madrid	20/02/2018	67
5	Pº Pintor Rosales, 18	Madrid	04/07/2018	458
6	Lagasca, 27	Madrid	30/07/2018	123
7	Alejandro Saint Aubin, 5	Madrid	14/09/2018	55
8	Mesón de Paredes, 50 1º	Madrid	14/09/2018	66
9	Mesón de Paredes, 50 2º	Madrid	14/09/2018	66
10	Lechuga, 5	Madrid	01/10/2018	153
11	Belén, 6	Madrid	20/11/2018	100
12	Núñez de Balboa, 32	Madrid	29/11/2018	158
13	Fernán Gonzalez, 71	Madrid	Arras	153
14	Herreros de Tejada, 24	Madrid	Arras	104

El valor razonable inicial de los inmuebles se detalla a continuación:

#	Activos	Valor Construcciones	Valor Suelo	Costes de Adquisición	Anticipos	Amortización	Total
1	Dr. Esquerdo, 6	58.593,03	520.734,14	22.705,21	-	(2.323,52)	599.708,86
2	Platerías, 4	403.006,40	1.046.993,60	44.585,61	-	(10.372,58)	1.484.213,03
3	Vallehermoso, 21-23	136.593,91	384.750,75	3.258,90	-	(1.910,64)	522.692,92
4	Jorge Juan, 96	29.700,00	240.300,00	8.908,85	-	(664,28)	278.244,57
5	Pº Pintor Rosales, 18	254.100,00	1.705.900,00	7.723,13	-	(2.582,37)	1.965.140,76
6	Lagasca, 27	79.640,00	644.360,00	2.837,25	-	(964,73)	725.872,52
7	Alejandro Saint Aubin, 5	17.713,89	136.992,84	437,83	-	(107,42)	155.037,14
8	Mesón de Paredes, 50 1º	13.787,60	84.325,40	1.591,41	-	(91,01)	99.613,40
9	Mesón de Paredes, 50 2º	18.950,16	128.234,11	467,83	-	(114,92)	147.537,18
10	Lechuga, 5	74.780,84	405.219,16	14.090,70	-	(443,14)	493.647,56
11	Belén, 6	60.000,00	340.000,00	2.234,16	-	(139,81)	402.094,35
12	Núñez de Balboa, 32	131.250,00	743.750,00	25.589,52	-	(275,01)	900.314,51
13-14	Adelantos por Arras	-	-	31.849,72	204.000,00	-	235.849,72
<b>Total</b>		<b>1.278.115,83</b>	<b>6.381.560,00</b>	<b>166.280,12</b>	<b>204.000,00</b>	<b>(19.989,43)</b>	<b>8.009.966,52</b>

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, se muestran en la tabla siguiente:

Inversiones Inmobiliarias	Terrenos	Construcciones	Construcciones en curso	Total
<b>Saldo inicial 31/12/2017</b>				
Altas	1.952.478,49	666.445,79	-	2.618.924,28
Dotación amortización	-	(2.324,10)	-	(2.324,10)
<b>Valor neto amortizaciones 31/12/2017</b>	<b>1.952.478,49</b>	<b>664.121,69</b>	-	<b>2.616.600,18</b>
Altas	4.429.081,51	777.950,16	-	5.207.031,67
Dotación amortización	-	(17.665,33)	-	(17.665,33)
Otros	-	-	204.000,00	204.000,00
<b>Movimientos del ejercicio 2018</b>	<b>4.429.081,51</b>	<b>760.284,83</b>	<b>204.000,00</b>	<b>5.393.366,34</b>
Amortización acumulada	-	(19.989,43)	-	(19.989,43)
<b>Valor neto amortizaciones 31/12/2018</b>	<b>6.381.560,00</b>	<b>1.424.406,52</b>	<b>204.000,00</b>	<b>8.009.966,52</b>

El valor neto contable de los activos que mantiene la Sociedad es el siguiente:

#	Activos	Total
1	Dr. Esquerdo, 6	599.708,86
2	Platerías, 4	1.484.213,03
3	Vallehermoso, 21-23	522.692,92
4	Jorge Juan, 96	278.244,57
5	Pº Pintor Rosales, 18	1.965.140,76
6	Lagasca, 27	725.872,52
7	Alejandro Saint Aubin, 5	155.037,14
8	Mesón de Paredes, 50 1º	99.613,40
9	Mesón de Paredes, 50 2º	147.537,18
10	Lechuga, 5	493.647,56
11	Belén, 6	402.094,35
12	Núñez de Balboa, 32	900.314,51
13-14	Adelantos por Arras	235.849,72
<b>Total</b>		<b>8.009.966,52</b>

La cifra de negocios de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias.

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

Ingresos (€)	31-dic-18	31-dic-17
Menos de un año	281.565,60	75.077,28
Entre uno y cinco años	1.126.262,40	300.309,12
Más de cinco años	1.126.262,40	300.309,12
<b>TOTAL</b>	<b>2.534.090,40</b>	<b>675.695,52</b>

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

En garantía de la financiación obtenida durante el ejercicio 2018 (ver nota 7), la Sociedad ha garantizado dicha financiación mediante hipotecas inmobiliaria sobre los inmuebles situadas en Pintor Rosales, Lagasca, Jorge Juan, Doctor Esquerdo, Platerías y Lechuga.

a) Fianzas constituidas a largo plazo

A 31 de diciembre de 2018 se habían constituido fianzas en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA). El Depósito de esta fianza es obligatorio, y debe corresponder a una mensualidad de arrendamiento por cada vivienda. El valor de las fianzas constituidas asciende a 21.087,81€ que se corresponden a los siguientes activos:

Activos	Deposito
Dr. Esquerdo, 6	200,00
Platerías, 4	6.547,61
Jorge Juan, 96	1.000,00
Pº Pintor Rosales, 18	6.250,00
Lagasca, 27	2.366,66
Alejandro Saint Aubin, 5	7,35
Mesón de Paredes, 50 1º	186,49
Mesón de Paredes, 50 2º	260,00
Lechuga, 5	427,35
Belén, 6	138,65
Núñez de Balboa, 32	3.703,70
<b>TOTAL</b>	<b>21.087,81</b>

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

A 31 de diciembre 2018 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

A 31 de diciembre 2018, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en Balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

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

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad obtiene rentas del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias. Estos contratos tienen una duración estimada en función de la esperanza de vida de los arrendatarios.

**6. Efectivo y otros activos equivalentes.**

a) Imposiciones a Corto Plazo:

La sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2018 con unas imposiciones a plazo fijo según el siguiente desglose:

Banco	Saldo
Bankinter	300.000,00
Sabadell	50.000,00
<b>Total</b>	<b>350.000,00</b>

b) Bancos e instituciones de crédito

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

Banco	Saldo
Bankinter	1.029.887,17
Sabadell	3.001.860,29
Santander	500.000,00
Renta4	300.024,36
<b>Total</b>	<b>4.831.771,82</b>

**7. Análisis de Instrumentos financieros**

 a) 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:

Análisis de Instrumentos Financieros	Instrumentos de Patrimonio		Créditos, derivados y otros		Saldo Total	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
Fianzas depositadas	21.087,81	-	-	-	21.087,81	-
<b>Activos financieros a Corto plazo</b>						
Depósitos			350.000,00		350.000,00	-
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>						
Partidas a pagar	2.577.013,85	-	1.306.501,06	646.163,28	3.883.514,91	646.163,28
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>						
Partidas a pagar	298.677,08		299.444,03	45.833,00	598.121,11	45.833,00

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cuenta con préstamos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles que se detallan a continuación:

Deuda Bancaria	Valor Inicial	Contratación	Banco	Vencimiento	Amortización	Interés	Saldo a 31/12/18
Dr. Esquerdo, 6	290.000,00	jul.-18	Sabadell	12 años	Mensual	1,85%	280.971,37
Platerías, 4	679.800,00	dic.-18	Sabadell	7 años	Mensual	1,75%	679.800,00
Jorge Juan, 96	186.500,00	may.-18	Sabadell	12 años	Mensual	1,85%	178.358,61
Pº Pintor Rosales, 18	1.300.000,00	jul.-18	Bankinter	10 años	Mensual	EUR+1,00%	1.248.388,02
Lagasca, 27	280.000,00	jul.-18	Bankinter	15 años	Mensual	1,75%	273.172,93
Lechuga, 5	215.000,00	dic.-18	Sabadell	7 años	Mensual	1,75%	215.000,00
<b>Total Deuda</b>	<b>2.951.300,00</b>						<b>2.875.690,93</b>

 b) Pasivos financieros – Otros Pasivos:

En la cuenta de otros pasivos financieros a largo plazo y corto plazo se recoge el importe no pagado a los inquilinos que se irá minorando conforme al alquiler establecido en el contrato de arrendamiento.

Pasivos No corrientes	Saldo a 31/12/18	Saldo a 31/12/17
Otros pasivos financieros a largo plazo	976.384,56	484.524,17
<i>Platerías</i>	373.044,67	484.524,17
<i>Jorge Juan</i>	11.970,91	-
<i>Pintor Rosales</i>	187.500,00	-
<i>Lagasca</i>	241.399,62	-
<i>Núñez de Balboa</i>	151.851,90	-
<i>Fianzas recibidas</i>	10.617,46	-

Pasivos corrientes	Saldo a 31/12/18	Saldo a 31/12/17
Otros pasivos financieros a corto Plazo	299.444,03	45.833,00
Platerías	78.571,32	45.833,00
Jorge Juan	12.000,00	-
Pintor Rosales	75.000,00	-
Lagasca	28.399,62	-
Núñez de Balboa	44.444,40	-
Proveedores	1.000,00	-
Facturas Pendientes de Recibir	59.028,79	-
Otros	999,90	-

c) Pasivos financieros – Deuda bancaria:

A 31 de diciembre de 2018, los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento son los siguientes:

Repago deuda	2019	2020	2021	2022	+2023
Dr. Esquerdo, 6	21.954,56	22.364,17	22.781,45	23.206,49	190.664,70
Platerías, 4	92.094,55	93.719,21	95.372,52	97.054,98	301.558,74
Jorge Juan, 96	14.162,57	14.426,81	14.695,99	14.970,17	120.103,07
Pº Pintor Rosales, 18	124.749,35	126.002,56	127.268,36	128.546,90	741.820,85
Lagasca, 27	16.589,34	16.882,00	17.179,83	17.482,90	205.038,86
Lechuga, 5	29.126,71	29.640,52	30.163,43	30.695,54	95.373,80
<b>Total Deuda</b>	<b>298.677,08</b>	<b>303.035,27</b>	<b>307.461,58</b>	<b>311.956,98</b>	<b>1.654.560,02</b>

d) Periodificaciones:

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

A continuación, detallamos las periodificaciones existentes a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017:

Activo	31/12/2017	Altas	Bajas	31/12/2018
Dr. Esquerdo, 6	(149.404,95)	-	(26.844,00)	(122.560,95)
Platerías, 4	(12.234,16)	(32.738,04)	-	(44.972,20)
Lagasca, 27	-	(162.583,35)	-	(162.583,35)
<b>Total</b>	<b>(161.639,11)</b>	<b>(195.321,39)</b>	<b>(26.844,00)</b>	<b>(330.116,50)</b>

## 8. Capital social

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

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

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

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154€, siendo el capital resultante de 9.352.654€, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000,44€.

según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad cuenta con 75 accionistas, solo hay un accionista con un porcentaje superior al 10%, seis accionistas con un porcentaje entre 5% y el 10%, el conjunto de los accionistas con un porcentaje superior a 5% de la Sociedad representan menos del 50% del capital total.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del Capital Social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas a 31 de diciembre de 2018.	% del total de acciones			Participación a 31 de diciembre de 2017
	Directa	Indirecta	Total	
Allgrupo Business Opportunities, S.L.	12,83%	-	12,83%	26,93%
Inverlo SL	7,48%	-	7,48%	13,51%
Juan Carlos Azcona Martínez	7,48%	-	7,48%	-
Luis Fernando Arango	5,35%	-	5,35%	13,47%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros SA	5,35%	-	5,35%	-
Luis de Ulíbarri San Vicente	2,67%	2,67%	5,35%	12,97%
<b>TOTAL</b>	<b>41,16%</b>	<b>2,67%</b>	<b>43,84%</b>	<b>66,88%</b>

A 31 de diciembre de 2018 la compañía tenía 280.500 acciones de la sociedad, adquiridas por un valor de 1,07€ por acción, lo que hacen un precio de adquisición de 300.135,00 €. Que es el precio al que el consejo de administración aprobó el inicio de la cotización.

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

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

#### 9. Débitos y partidas a pagar

Débitos y partidas a pagar:	31/12/2018	31/12/2017
<b>No corriente:</b>	<b>3.883.514,91</b>	<b>646.163,28</b>
- Préstamos con entidades de crédito	2.577.013,85	-
- Bonos convertibles	-	-
- Otros pasivos financieros	976.384,56	484.524,17
- Periodificaciones a largo plazo	330.116,50	161.639,11
<b>Corriente:</b>	<b>598.121,11</b>	<b>45.833,00</b>
- Descubiertos bancarios	-	-
- Préstamos garantizados	-	-
- Préstamos con entidades de crédito	298.677,08	-
- Proveedores	299.444,03	45.833,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.481.636,02</b>	<b>691.996,28</b>

#### 10. Periodo medio de pago a Proveedores

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

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

Periodo medio de pago	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	17	n.d.
Ratio de operaciones pagadas	18	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	11	n.d.

Cantidad	2018	2017
Total pagos realizados	384.779	108.472
Total pagos pendientes	57.236	-

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

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

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

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

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

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

## 11. Administraciones públicas y situación fiscal

### a) Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	31/12/2018	31/12/2017
Otras deudas con Administraciones Públicas - IRPF	3.495,08	675,38

### b) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

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

### Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

Impuesto de Sociedades	31/12/2018	31/12/2017
Resultado contable antes de impuestos	(404.836,13)	(56.446,03)
Ajustes fiscales		
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>	<b>(404.836,13)</b>	<b>(56.446,03)</b>

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

## 12. Ingresos y gastos

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

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 5.

El detalle de los ingresos por activo es el siguiente:

Ingresos totales por activo (euros)	
Dr. Esquerdo, 6	29.244,00
Platerías, 4	45.833,28
Jorge Juan, 96	10.000,00
Pº Pintor Rosales, 18	37.500,00
Lagasca, 27	9.249,95
Lechuga, 5	1.282,05
Alejandro Saint Aubin, 5	31,40
Mesón de Paredes, 50 1º	559,47
Mesón de Paredes, 50 2º	780,00
Belén, 6	138,65
Núñez de Balboa, 32	3.703,70
<b>Total Ingresos 2018</b>	<b>138.322,50</b>

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

### b) Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Gastos de la Explotación	31/12/2018	31/12/2017
Servicios profesionales independientes	(395.789,84)	(66.318,85)
Primas de seguros	(2.585,17)	(543,43)
Servicios Bancarios y Similares	(5.350,68)	-
Otros servicios	(298,35)	(36,67)
Suscripciones	(3.010,06)	-
Otros tributos	(30.804,95)	-
Ajuste Negativo IVA	(61.898,42)	(8.229,03)
Publicidad, propaganda y RRPP	(3.300,00)	-
Gastos excepcionales	(130,95)	-
Gastos Directos	(10.040,09)	(407,40)
<b>Total</b>	<b>(513.208,51)</b>	<b>(75.535,38)</b>

Dentro de los servicios profesionales independientes se encuentran los Management Fees por importe de 84.906,18 euros (20.971.69€ a 31 de diciembre de 2017)

c) Resultado Financiero

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

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

Gastos Financieros	
Intereses de Prestamos	(12.266,81)
Otros Gastos	(50,82)
<b>Total</b>	<b>(12.317,63)</b>

**13. Consejo de Administración y alta dirección**

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

- D. Luis de Ulíbarri San Vicente - Presidente y Consejero.
- Inverlo, S.L. - Secretario.
- Aligrupo Business Opportunities, S.L. - Consejero.
- D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo - Consejero.
- D. Jose Alberto Nistal Hernansaiz - Consejero.
- D. Juan Romaní Sancho Vicesecretario no Consejero.

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

El consejo de administración no está retribuido.

En el ejercicio 2018 el importe devengado por sueldos, dietas y otras remuneraciones por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 0 de euros (0 de euros en 2017).

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

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

A 31 de diciembre de 2018, no existe personal considerado como Alta Dirección de acuerdo a la siguiente definición:

- Ejercicio de funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad: Planifica, dirige y controla las actividades de la Sociedad, de forma directa o indirecta.
- Llevar a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones directas del titular/titulares jurídicos de la Sociedad o de los órganos superiores de gobierno y administración que representan a dichos titulares.
- Las decisiones clave de planificación, dirección y control de la Sociedad, así como la toma de decisiones que afectan a las políticas económicas y estratégicas, son tomadas por el Consejo de Administración.

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

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a 31 de diciembre de 2017, de la información disponible por la Sociedad y la que ha sido comunicada por los Administradores y personas vinculadas a ellos, no han incurrido en situaciones de conflicto, ya sea directo o indirecto, con el interés de la Sociedad.

#### 14. Otra información

##### a) Pasivos contingentes

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

##### b) Personal

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

#### 15. Otras operaciones con partes vinculadas

Únicamente se han realizado operaciones con partes vinculadas con Orfila Management S.L. en concepto de comisión de gestión, que se ha ajustado conforme a las nuevas ampliaciones de capital producidas en la compañía.

Adicionalmente, se ha provisionado un Bonus de gestión con Orfila Management S.L. por importe de 78.928,53€.

Proveedores empresas del grupo	31/12/2018	31/12/2017
Orfila Management, S.L.	78.928,53	28.308,88

Para el cálculo del bonus de la gestora Orfila Management S.L. se ha calculado en base la valoración RICS de los activos a 31 de diciembre de 2018 realizada por Gesvalt. Reduciendo las plusvalías generadas por los activos que lleven menos de 3 meses en la cartera, como margen de seguridad. De la revalorización resultante, Orfila percibe un 10% de la revalorización a modo de bonus de gestión, que es el que esta completamente provisionado por importe de 78.928,53 euros.

#### 16. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 14.000 euros (2017: 10.000 euros).

Adicionalmente, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento de cara al inicio de la cotización de la compañía en el Mercado Alternativo Bursatil son los siguientes:

Costes PwC - MAB	
Revisión Limitada	5.200,00
Due Diligence Legal & Financiera	47.302,50
Comfort Letter	14.350,00
<b>TOTAL MAB</b>	<b>66.852,50</b>

#### 17. Medio Ambiente

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

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

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

#### **18. Contingencias y compromisos**

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 salvo los indicados en la Nota 5 de la memoria relativa a los contratos de arras ni con los anticipos formalizados.

#### **19. Hechos posteriores al cierre**

Posterior al cierre del ejercicio, con fecha 28 de enero de 2019, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda ubicada en la calle Fernán Gonzalez, en el Barrio de Ibiza de Madrid con una superficie de 207 m<sup>2</sup> por un precio de 600.000€. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilina.

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

Adicionalmente, a fecha 1 de febrero de 2019 la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública, una vivienda ubicada en la calle Herreros de Tejada, en el Barrio de Nueva España de Madrid con una superficie (sin incluir zonas no cubiertas) de 70 m<sup>2</sup> por un precio de 420.000€. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilina.

Para la adquisición de esta vivienda se ha formalizado un préstamo hipotecario con Banco Sabadell, S.A. por importe de 285.000€, vencimiento en febrero 2026 y un tipo de interés fijo anual del 2,00%.

A fecha 19 de marzo de 2019 la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública, una vivienda ubicada en la calle Reina Mercedes, en el Barrio de cuatro caminos de Madrid con una superficie de 157 m<sup>2</sup> por un precio de 475.000€. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a las vendedores, que permanecerán en la vivienda en condición de inquilinos.

Para la adquisición de esta vivienda se ha formalizado un préstamo hipotecario con Banco Santander, S.A. por importe de 237.500€, vencimiento en marzo 2026 y un tipo de interés fijo anual del 1,65%.

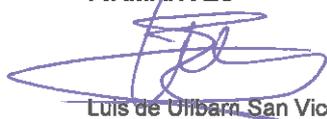
Adicionalmente, el día 19 de marzo de 2019 se formalizado un crédito hipotecario con Banco Santander, S.A. para una vivienda adquirida en 2018, por importe de 78.000€, vencimiento en marzo 2026 y un tipo de interés fijo anual del 1,65%.

**ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.**

**FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

El Consejo de Administración de la Sociedad ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. en fecha 25 de Marzo de 2019, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular Las Cuentas Anuales del periodo finalizado el 31 de diciembre de 2018, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

**FIRMANTES**



Luis de Olibarr San Vicente  
Presidente



INVERLO, S.L.  
Francisco López Posadas  
Consejero



ALGRUPO BUSINESS OPPORTUNITIES, S.L.  
Juan Alcaraz Alcaraz  
Consejero



Luis Felipe de los Ríos Lorenzo  
Consejero



Jose Alberto Nistal Hernansaiz  
Consejero



## ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

### INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Las cuentas de Almagro Capital SOCIMI, S.A. del ejercicio 2018 incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, y han sido sometidas a la auditoría de cuentas realizada por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. El informe de gestión resume las principales características de mayor relevancia.

#### 1. Actividad

Durante el 2018 la Sociedad se ha centrado en la consolidación del modelo de negocio, cerrando 9 adquisiciones y dos operaciones con contrato de arras firmado, contando a finales de 2018 con 12 viviendas en cartera.

Para llevar a cabo este proceso de expansión, la Sociedad realizó una ampliación de capital en el mes de julio por un importe de 5.626.500€, esta ampliación fue totalmente suscrita y desembolsada.

Adicionalmente la Sociedad, que no contaba con financiación ajena, comenzó a apalancarse para adquirir viviendas, a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad había firmado seis hipotecas con diferentes entidades bancarias por un importe total de 2.951.300€.

El día 28 de diciembre de 2018, Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. publicó el Documento Informativo de Incorporación al Mercado ("DIIM") de Almagro Capital SOCIMI, S.A., lo que supuso el prelude para el inicio de cotización de la compañía en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB"), cumpliendo con todos los requisitos mencionados en los artículos 4 y 5 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

El día 16 de enero de 2019 se inició la cotización de la compañía en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") a un precio de 1,07 euros por acción.

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

#### 2. Evolución y Resultado de los Negocios

Durante el año 2018 se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 9 activos individuales por un importe total de 4.949.000€.
- Adicionalmente se firmaron 2 compromisos vinculantes de compra por otros dos inmuebles por valor de 1.020.000€-
- Se formalizaron 6 operaciones de financiación hipotecaria por un importe total de 2.951.300€. Dicha financiación se ha firmado en unas condiciones ventajosas sobre mercado, con un tipo promedio de 1,44% y un LTV promedio de 43,4%.
- No se han realizado acondicionamientos en los inmuebles ya que el 100% de los mismos se encuentra alquilado a los inquilinos originales.

#### 3. Evolución de la acción y acciones propias

La cotización de la compañía no comenzó a producirse hasta el 16 de enero de 2019, por lo que durante el ejercicio 2018 las acciones de la compañía no cotizaban y no han tenido evolución de precios.

Durante el mes de diciembre de 2018 la compañía adquirió 280.500 acciones de la sociedad, adquiridas por un valor de 1.07€ por acción, lo que hacen un precio de adquisición de 300.135,00 €. Que es el precio al que el consejo de administración aprobó el inicio de la cotización. Estas acciones se pusieron a disposición del proveedor de liquidez.

#### 4. Política de dividendos

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2018 la sociedad tiene pérdidas acumuladas de 382.353,63 por lo que no se ha producido reparto de dividendos.

#### 5. Periodo medio de pago a proveedores

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

Periodo medio de pago	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	17	n.d.
Ratio de operaciones pagadas	18	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	11	n.d.

Cantidad	2018	2017
Total pagos realizados	384.779	108.472
Total pagos pendientes	57.236	-

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

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

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

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

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

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

#### 6. Equipo

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

Almagro Capital no cuenta con empleados en plantilla.

#### 7. Gestión de Riesgos

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

(i) Riesgo de tipo de interés

La Sociedad cuenta con 5 de los 6 préstamos a tipo fijo durante. El único préstamo en el que el tipo de interés está ligado al EURIBOR, se trata del préstamo de mayor importe, pero al mismo tiempo si trata del inquilino que menor riesgo de supervivencia representa debido a su avanzada edad.

(ii) Riesgo de liquidez

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

(iii) Riesgo de mercado

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

### 8. Actividades en materias de investigación y desarrollo

La sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2018.

### 9. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

Posterior al cierre del ejercicio, con fecha 28 de enero de 2019, Almagro Capital SOCIMI, S.A. ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda ubicada en la calle Fernán Gonzalez, en el Barrio de Ibiza de Madrid con una superficie de 207 m<sup>2</sup> por un precio de 600.000€. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilina.

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

Adicionalmente, a fecha 1 de febrero de 2019 la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública una vivienda ubicada en la calle Herreros de Tejada, en el Barrio de Nueva España de Madrid con una superficie (sin incluir zonas no cubiertas) de 70 m<sup>2</sup> por un precio de 420.000€. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a la vendedora, que permanecerá en la vivienda en condición de inquilina.

Para la adquisición de esta vivienda se ha formalizado un préstamo hipotecario con Banco Sabadell, S.A. por importe de 285.000€, vencimiento en febrero 2026 y un tipo de interés fijo anual del 2,00%.

A fecha 19 de marzo de 2019 la Sociedad ha adquirido por compraventa formalizada en escritura pública, una vivienda ubicada en la calle Reina Mercedes, en el Barrio de cuatro caminos de Madrid con una superficie de 157 m<sup>2</sup> por un precio de 475.000€. La vivienda ha sido arrendada en unidad de acto a las vendedores, que permanecerán en la vivienda en condición de inquilinos.

Para la adquisición de esta vivienda se ha formalizado un préstamo hipotecario con Banco Santander, S.A. por importe de 237.500€, vencimiento en marzo 2026 y un tipo de interés fijo anual del 1,65%.

Adicionalmente, el día 19 de marzo de 2019 se formalizado un crédito hipotecario con Banco Santander, S.A. para una vivienda adquirida en 2018, por importe de 78.000€, vencimiento en marzo 2026 y un tipo de interés fijo anual del 1,65%.

El 22 de febrero el Consejo de Administración de la Sociedad acuerdo convocar un Junta Extraordinaria de Accionistas en la que se quiere aprobar una ampliación de capital por importe no superior a 15.000.000€.

Dicha junta ha quedado convocada para el 26 de marzo de 2019 en primera convocatoria y el día 27 de marzo en segunda convocatoria,

### 10. Perspectivas para el ejercicio 2019

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad pretende aumentar considerablemente el número de activos adquiridos, consolidando el negocio en Madrid y posicionandose como el principal inversor en su nicho de mercado.

La sociedad española demanda cada vez mas soluciones para la monetización de vivienda y Almagro Capital quiere posicionarse como el referente en el mercado. No solo por ser la primera SOCIMI especializada en este nicho, tambien aspira a convertirse en la alternativa más eficiente.

Con esta idea en mente, se querra invertir lo antes posible los nuevos fondos captados y en función del apetito de inversores y las oportunidades analizadas se valorara continuar con el proceso de expansión.

