OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 9 de octubre de 2020

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

1. Informe de revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

2. Estados Financieros Intermedios del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

_____

D. Juan Merino de Cabo
Presidente del Consejo de Administración de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de Revisión Limitada

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Estados Financieros Intermedios
correspondientes al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2020

Ernst & Young, S.L.
Calle de Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel: 902 365 456
Fax: 915 727 238
ey.com

Building a better working world

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A., por encargo de la Dirección:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y la memoria, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

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

Domicilio Social: C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª. Madrid 9 de Marzo de 1.989. A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A. (Mercado Alternativo Bursátil) sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

No admitiremos responsabilidad alguna frente a terceros distintos de los destinatarios de este informe.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/18845 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.

51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)

Firmado digitalmente por 51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506), c=ES, o=ERNST & YOUNG SL, email=Fernando.GonzalezCuervo@es.ey.com
Fecha: 2020.10.09 13:50:57 +02'00'

Fernando Gonzalez Cuervo

9 de octubre de 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

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

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Estados Financieros Intermedios 1S 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

ÍNDICE

- Balance intermedio a 30 de junio de 2020
- Cuenta de pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
- Estado de cambios en patrimonio neto intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
- Estado de flujos de efectivo intermedio correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
- Memoria correspondiente a los estados financieros intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance intermedio a 30 de junio de 2020
(Expresado en Euros)

Activo	NOTAS	30.06.2020 (*)	31.12.2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**12.372.408,19**	**11.962.309,31**
II. Inmovilizado material	**5**	163.876,33	-
3. Inmovilizado en curso y anticipos		163.876,33	-
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	12.181.564,89	11.939.936,94
V. Inversiones financieras a largo plazo	**7**	26.966,97	22.372,37
B) ACTIVO CORRIENTE		**867.477,98**	**432.494,10**
I. Existencias		3.751,33	-
6. Anticipos a proveedores		3.751,33	-
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		112.858,24	56.832,95
1. Clientes ventas y prestación de servicios	**7**	112.847,69	56.832,95
b) Clientes. Ventas y prestación servicios a corto plazo		112.847,69	56.832,95
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		10,55	-
IV. Inversiones financieras a corto plazo	**7**	69.687,79	69.687,79
V. Periodificaciones a corto plazo	**14**	12.908,68	3.450,36
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8**	668.271,94	302.523,00
T O T A L A C T I V O		**13.239.886,17**	**12.394.803,41**

(*) Datos no auditados

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance intermedio a 30 de junio de 2020
(Expresado en Euros)

Pasivo	NOTAS	30.06.2020 (*)	31.12.2019
A) PATRIMONIO NETO	**9**	**7.215.595,30**	**4.045.049,34**
A-1) Fondos propios		7.215.595,30	4.045.049,34
I. Capital		5.029.571,23	2.236.710,00
1. Capital escriturado		5.029.571,23	2.236.710,00
II. Prima de emisión		2.935.089,57	2.313.144,40
III. Reservas		-34.631,98	-34.631,98
2. Otras reservas		-34.631,98	-34.631,98
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)		-97.168,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores		-470.173,08	-59.706,48
VI. Otras aportaciones de socios		60.036,00	0,00
VII. Resultado del ejercicio	3	-207.128,44	-410.466,60
B) PASIVO NO CORRIENTE		**5.605.704,06**	**5.318.594,64**
II. Deudas a largo plazo	**10**	5.605.704,06	5.318.594,64
1. Deudas con entidades de crédito		5.570.125,20	5.286.903,81
3. Otras deudas a largo plazo		35.578,86	31.690,83
C) PASIVO CORRIENTE		**418.586,81**	**3.031.159,43**
II. Deudas a corto plazo	**10**	300.445,95	2.783.264,26
1. Deudas con entidades de crédito		291.854,38	252.985,74
3. Otras deudas a corto plazo		8.591,57	2.530.278,52
IV. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	**10**	110.940,20	226.052,17
1. Proveedores		623,44	307,43
b) Proveedores a corto plazo		623,44	307,43
3. Otros acreedores	**10**	110.316,76	225.744,74
V. Periodificaciones a corto plazo	**14**	7.200,66	21.843,00
T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**13.239.886,17**	**12.394.803,41**

(*) Datos no auditados

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y ganancias intermedia correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio 2020

(Expresado en Euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTA	30.06.2020 (*)	30.06.2019 (*)
1. Importe neto de la cifra de negocios	**13**	**411.998,59**	**258.179,59**
700 VENTAS DE MERCADERÍAS		411.998,59	258.179,59
4. Aprovisionamientos		**-1.258,40**	**0,00**
607 TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS		-1.258,40	0,00
6. Gastos de personal	**13**	**-970,54**	**-1.389,24**
640 SUELDOS Y SALARIOS		-721,62	-1.044,91
642 SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE LA		-248,92	-344,33
7. Otros gastos de explotación		**-431.498,92**	**-216.353,19**
622 REPARACIONES Y CONSERVACIÓN	**13**	-18.109,32	-23.572,09
623 SERVICIOS PROFESIONALES INDEP.	**13**	-353.703,82	-131.306,57
624 TRANSPORTES	**13**	-3.532,36	0,00
625 PRIMAS DE SEGUROS	**13**	-10.740,55	-8.782,56
626 SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARE	**13**	-990,51	-1.088,90
627 PUBLICID., PROPAGANDA Y RR.PP.	**13**	-314,60	0,00
628 SUMINISTROS	**13**	-20.582,69	-13.334,79
629 OTROS SERVICIOS	**13**	-12.826,35	-22.070,51
631 OTROS TRIBUTOS		-10.698,72	-16.197,77
8. Amortización de inmovilizado		**-84.774,70**	**-44.577,98**
682 AMORTIZ. DE INV. INMOBILIARIAS	**13**	-84.774,70	-44.577,98
13. Otros resultados		**2.631,40**	**-21.348,48**
678 GASTOS EXCEPCIONALES		0,00	-21.996,69
778 INGRESOS EXCEPCIONALES		2.631,40	648,21
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**-103.872,57**	**-25.489,30**
14. Ingresos financieros		**531,43**	**0,00**
b) Otros ingresos financieros		531,43	0,00
762 INGRESOS DE CRÉDITOS		55,50	0,00
769 OTROS INGRESOS FINANCIEROS		475,93	0,00
15. Gastos financieros	**13**	**-103.787,30**	**-189.952,97**
662 INTERESES DE DEUDAS		-102.110,36	-188.658,43
669 OTROS GASTOS FINANCIEROS		-1.676,94	-1.294,54
B) RESULTADO FINANCIERO		**-103.255,87**	**-189.952,97**
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**-207.128,44**	**-215.442,27**
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**-207.128,44**	**-215.442,27**

(*) Datos no auditados

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020
(Expresado en Euros)

NIF sociedad: A88146592
Nombre sociedad: GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA

	NOTA	Importe 30.06.2020 (*)	Importe 30.06.2019 (*)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	-207.128,44	-215.442,27
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		**0,00**	**0,00**
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		**0,00**	**0,00**
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		**-207.128,44**	**-215.442,27**

(*) Datos no auditados

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

B) Estado total de cambios intermedios en el patrimonio neto
NIF sociedad: A88146592
Nombre sociedad: GAVARI PROPERTIES SOCIMI SA

	Capital Escriturado (Nota 9)	Prima de emisión	Reservas (Nota 9)	Resultados de ejercicios anteriores	Acciones en situaciones especiales	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	**1.910.210,00**	**1.939.731,00**	**-34.777,58**	**0,00**	**0,00**	**59,00**	**-59.706,48**	**3.775.515,94**
I. Total ingresos y gastos reconocidos							-215.442,27	-215.442,27
II. Operaciones con socios o propietarios	326.500,00	373.413,40				-59,00		699.854,40
1. Aumentos de capital	326.500,00	373.413,40						699.913,40
3. Otras operaciones con socios o propietarios						-59,00		-59,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto			145,60	-59.706,48			59.706,48	145,60
2. Otras variaciones			145,60	-59.706,48			59.706,48	145,60
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2019 (*)	**2.236.710,00**	**2.313.144,40**	**-34.631,98**	**-59.706,48**	**0,00**	**0,00**	**-215.442,27**	**4.240.073,67**
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	**2.236.710,00**	**2.313.144,40**	**-34.631,98**	**-59.706,48**	**0,00**	**0,00**	**-410.466,60**	**4.045.049,34**
I. Total ingresos y gastos reconocidos							-207.128,44	-207.128,44
II. Operaciones con socios o propietarios	2.792.861,23	621.945,17	0,00	0,00		60.036,00	0,00	3.474.842,40
1. Aumentos de capital	2.792.861,23	656.270,40						3.449.131,63
3. Otras operaciones con socios o propietarios		-34.325,23				60.036,00		25.710,77
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	-410.466,60	-97.168,00	0,00	410.466,60	-97.168,00
2. Otras variaciones				-410.466,60	-97.168,00		410.466,60	-97.168,00
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2020 (*)	**5.029.571,23**	**2.935.089,57**	**-34.631,98**	**-470.173,08**	**-97.168,00**	**60.036,00**	**-207.128,44**	**7.215.595,30**

(*) Datos no auditados

Estado de Flujos de Efectivo Intermedio correspondiente al período de seis meses terminado el 30 junio 2020

(Expresados en Euros)

NIF sociedad: A88146592

	NOTA	30.06.2020 (*)	30.06.2019 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	**-207.128,44**	**-215.442,27**
2. Ajustes del resultado		**84.774,70**	**44.577,98**
a) Amortización del inmovilizado (+)	13	84.774,70	44.577,98
3. Cambios en el capital corriente		**-198.989,25**	**-51.183,79**
a) Existencias (+/-)		-3.751,33	-2.092,72
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		-56.025,29	-27.585,39
c) Inversiones financieras (+/-)			-69.387,75
d) Otros activos corrientes (+/-)		-9.458,32	-14.776,18
e) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		-115.111,97	47.358,25
f) Otros pasivos corrientes (+/-)		-14.642,34	15.300,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		**-321.342,99**	**-222.048,08**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		**-494.873,58**	**-2.565.793,22**
a) Inmovilizado material	5	-163.876,33	-20.470,93
b) Inversiones inmobiliarias	6	-326.402,65	-2.513.142,69
c) Otros activos financieros		-4.594,60	-32.179,60
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		**-494.873,58**	**-2.565.793,22**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**3.377.674,40**	**700.000,00**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		3.377.674,40	700.000,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**-2.195.708,89**	**2.250.761,50**
a) Emisión		**287.109,42**	**3.591.549,01**
1. Deudas con entidades de crédito (+)	10	283.221,39	3.690.718,78
2. Otras deudas (+)		3.888,03	-99.169,77
b) Devolución y amortización de		**-2.482.818,31**	**-1.340.787,51**
1. Deudas con entidades de crédito (-)	10	38.868,64	-2.199.371,79
2. Otras deudas (-)		-2.521.686,95	858.584,28
11. Pagos dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio			
a) Dividendos (-)			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		**1.181.965,51**	**2.950.761,50**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		**365.748,94**	**162.920,20**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**302.523,00**	**222.779,20**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**668.271,94**	**385.699,40**

(*) Datos no auditados

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Memoria correspondiente a los estados financieros intermedios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.
(Expresada en euros)

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

03 - APLICACIÓN DE RESULTADOS

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

1. Inmovilizado material
2. Inversiones inmobiliarias
3. Deterioro de valor y amortización de activos no financieros
4. Arrendamientos
5. Activos financieros
6. Pasivos financieros
7. Coberturas contables
8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
9. Activos corrientes y no corrientes. Clasificación
10. Impuesto sobre beneficios
11. Ingresos, gastos y periodificaciones
12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental
13. Transacciones entre partes vinculadas
14. Provisiones y contingencias

05 – INMOVILIZADO MATERIAL

06 – INVERSIONES INMOBILIARIAS

07 – ACTIVOS FINANCIEROS

08- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

09 - PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

10 - PASIVOS FINANCIEROS

11- SITUACIÓN FISCAL

12 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE SU CONDICIÓN DE SOCIMI

13 – INGRESOS Y GASTOS

14 – PERIODIFICACIONES

15 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

17 – OTRA INFORMACIÓN

18 – HECHOS POSTERIORES

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima domiciliada en la Calle del Pinar número 15, 1ºB Oficina de Madrid.

Se constituyó el 3 de julio de 2018, bajo la denominación Gavari Properties Socimi, S.A.

Con fecha 3 de julio de 2018 la Sociedad solicitó acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de la constitución de la misma.

El objeto social de la Sociedad se corresponde con las siguientes actividades:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el valor añadido.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

El Código Nacional de Actividades Económicas es el (CNAE): 6820 – Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 6810).

Junto con las actividades económicas derivadas del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas en cuyo 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.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad ni por los Estatutos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social, algún título profesional o autorización administrativa, o inscripción en un Registro o registros Públicos, dicha actividad deberá realizarse por persona que ostente dicha titulación profesional, y en todo caso no podrá iniciarse antes de que hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Actualmente la actividad principal se centra en la explotación en régimen de alquiler de las propiedades

inmobiliarias residenciales situadas en Málaga, Madrid y Getafe, dentro de las Comunidades Autónomas de Andalucía y Madrid, respectivamente.

Los ingresos de la Sociedad son generados por el arrendamiento a terceros de las diversas viviendas que componen estos inmuebles residenciales.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

1.1 Régimen SOCIMI

El 3 de julio de 2018 se solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación desde su constitución. La Sociedad ha procedido a registrar a 31 de diciembre el impuesto de sociedades teniendo en consideración la normativa aplicable a dicho Régimen fiscal de SOCIMIs.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMIs permite la aplicación del Régimen fiscal de SOCIMIs en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma a la fecha de incorporación, a condición de que tales requisitos se cumplan en los dos años siguientes a la fecha en la que se opta por aplicar dicho Régimen. En base a los avances hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios y concluidos los dos años de periodo transitorio marcados por Ley, la sociedad ha cumplido con la consecución de los requisitos establecidos en la misma.

La Sociedad se encuentra por tanto regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1.- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley. El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2.- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de

acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

El incumplimiento de tal condición 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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

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%, 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.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

Los estados financieros intermedios se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Los estados financieros intermedios han sido formulados por los Administradores de la Sociedad.

Las cifras incluidas en los estados financieros intermedios están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

1. Imagen fiel:

Los estados financieros intermedios se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo intermedio se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

2. Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la empresa, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

3. Principio de empresa en funcionamiento:

A 30 de junio de 2020 el fondo de maniobra asciende a 448.891,17 euros (2.599 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2019). La sociedad tiene garantizadas las necesidades de liquidez a corto plazo de acuerdo con las acciones tomadas de forma previa y con posterioridad al cierre de los presentes estados financieros intermedios descritas en la nota de hechos posteriores (Nota 18), esto es, acuerdo de aumento de capital.

Por tanto, la empresa tiene garantizadas sus necesidades de liquidez en el corto plazo, por lo que los Administradores estiman que puede continuar con sus actividades, así como, cumplir sus obligaciones en el corto plazo y atender por tanto al principio de empresa en funcionamiento.

4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

En la preparación de los estados financieros intermedios de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del periodo. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del periodo, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Deterioro del valor de los activos no corrientes

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliaria y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos ejercicios (Nota 6).

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad optó por aplicar el régimen fiscal especial propio de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs), comunicando dicha opción a la Administración tributaria con fecha de 3 de julio de 2018.

Las SOCIMIs, sociedades españolas semejantes a los "real estate investment trusts" (REITs) europeos, son entidades dedicadas a la adquisición, rehabilitación y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento durante, al menos, tres años, a las que también se les permite la tenencia de participaciones en otras entidades de inversión inmobiliaria (como otras SOCIMIs, Fondos de Inversión Inmobiliaria (FIIs), Sociedades de Inversión Inmobiliaria (SIIs), fondos inmobiliarios extranjeros, etc.), y que están obligadas a distribuir en forma de dividendo la mayoría de las rentas generadas.

El régimen jurídico de las SOCIMIs se encuentra recogido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, en la redacción dada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre (Ley de SOCIMIs).

Se resumen a continuación los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMIs:

a) Elementos societarios. Las SOCIMIs deben tener: (i) forma de sociedad anónima, (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros y (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo.

b) Actividad obligatoria. Las SOCIMIs deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en otras SOCIMIs, REITs, Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliarias (IICIs) y otras entidades de inversión inmobiliaria bajo ciertas condiciones.

c) Activos permitidos. Las SOCIMIs deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los Inmuebles Aptos); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras SOCIMIs o REITs no residentes, SOCIMIs no cotizadas, entidades no residentes no cotizadas íntegramente participadas por SOCIMIs o por REITs, IICIs u otras entidades, residentes o no en España, 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y de requisitos de inversión (todas ellas, Participaciones Aptas, y conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los Activos Aptos). Solamente el 20% de su activo puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

d) Origen de ingresos. En consonancia con el anterior requisito, el 80% de las rentas de las SOCIMIs del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de Activos Aptos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las Participaciones Aptas.

e) Periodo de tenencia de activos. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMIs deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las Participaciones Aptas.

f) Política de distribución. En cada ejercicio, las SOCIMIs habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de Participaciones Aptas; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el período de tenencia descrito en el apartado (e) anterior, (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

g) Admisión a negociación. Las acciones de las SOCIMIs deben cotizar en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o de un país de la UE o del Espacio Económico Europeo (EEE), o en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España.

h) Régimen fiscal. Las SOCIMIs tributan a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptas, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen.

La Sociedad cumple los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas intermedias.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

5. Comparación de la información:

De acuerdo con la legislación mercantil, la información contenida en estos estados financieros intermedios correspondientes al 30 de junio de 2020 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 para la cuenta de pérdidas y ganancias intermedio, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, y al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 para el balance intermedio.

03 – APLICACIÓN DE RESULTADOS

El resultado del ejercicio a 30 de junio de 2020, y la hipotética distribución del mismo formulada por los Administradores, sería:

CONCEPTO	30.06.2020
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	-207.128,44
TOTAL A REPARTIR	**-207.128,44**
Aplicación de resultados negativos:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-207.128,44
TOTAL APLICADO	**-207.128,44**

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables de registro y valoración en la elaboración de estos estados financieros intermedios:

1. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor de este, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil estimada
Mobiliario	10 años
Equipos para procesos de información	5 años

En cada cierre contable la sociedad revisa los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización de inmovilizado para, si procede, ajustar de forma prospectiva.

2. Inversiones inmobiliarias

- ***Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias*:**

Las propiedades inmobiliarias que se encuentran arrendadas a terceros se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 33 años.

La Sociedad dota las oportunas correcciones por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

La Sociedad determina con carácter periódico el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha. Estas valoraciones externas fueron realizadas con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Para determinar este valor razonable al 30 de junio de 2020, los administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliaria y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos ejercicios (Nota 6). De este cálculo, no se han detectado variaciones significativas al valor razonable determinado por un experto independiente (CBRE) en el ejercicio 2019 por 15.608.000 euros.

La última determinación del valor razonable de activos fue realizada al 31 de diciembre de 2019, a partir de evidencias del mercado uniformes con las fuentes de información externa. La valoración se llevó a cabo por Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S.A.U (esencialmente respecto a los activos que conforman el proyecto aportación) y CBRE Valuation Advisory S.A., determinando el valor de mercado mediante la aplicación de los estándares mencionados, siendo el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración; flujo de caja descontado, método comparativo y método de capitalización de ingresos, que permiten verificar la consistencia de dichos valores. Para dichos cálculos se utilizan tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para activos de similares características en cuanto a tipo de activo, ubicación, antigüedad, inquilinos, contratos, etc.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

- ***Mobiliario calificado como inversiones inmobiliarias:***

Los bienes comprendidos en el apartado de mobiliario dentro de la categoría de inversiones inmobiliarias, y en extrapolación de los criterios seguidos por el Plan General Contable para el inmovilizado material que en su Norma de Registro y valoración cuarta se remite a la segunda, se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el

principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren. Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación de este al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

Las amortizaciones, que se llevan a cabo desde el momento en que los bienes están disponibles para su puesta en funcionamiento, se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

	Años de vida útil estimada
Mobiliario y enseres	10 años

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización para si procediese efectuar ajuste de forma prospectiva.

3. Deterioro de valor de activos no financieros:

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

4. Arrendamientos

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

Sociedad como arrendatario:

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

Sociedad como arrendador:

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos son reconocidos en el balance en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo.

5. Activos financieros:

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar:

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación:

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa

reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Deterioro de valor de los activos financieros:

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales abreviadas. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de estos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

La reversión el deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

6. Pasivos financieros:

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar:

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo, que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

7. Coberturas contables:

La Sociedad no realiza operaciones de cobertura de flujos de efectivo de los préstamos recibidos a tipo de interés variable. Sólo se designan como operaciones de cobertura aquellas que eliminan eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierta durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que desde su contratación se espera que ésta actúe con un alto grado de eficacia (eficacia prospectiva) y que exista una evidencia suficiente de que la cobertura ha sido eficaz durante la vida del elemento o posición cubierta (eficacia retrospectiva).

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos 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.

9. Clasificación de activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades, excepto para la actividad de instalación, montaje y conservación de equipos de señalización de vías férreas, que depende de los plazos de los proyectos.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

10. Impuesto sobre beneficios

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

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

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

El tipo impositivo general aplicable en el ejercicio 2020 es del 25 por ciento, mientras que el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0 por ciento. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, 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.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance de situación y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación en ejercicios fiscales futuros.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

11. Ingresos, gastos y periodificaciones

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Los ingresos y los gastos anticipados que no corresponden al ejercicio 2020, son reconocidos en el pasivo y activo del balance respectivamente en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo.

Ingresos por ventas y prestación de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que la Sociedad reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. En concreto y en base a la actividad de la sociedad, los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato

Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo de duración del contrato.

12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe “Inmovilizado material”, siendo amortizados con los mismos criterios.

13. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente, excepto para las siguientes transacciones:

- Las aportaciones no dinerarias de un negocio a una empresa del grupo se valoran, en general, por el valor contable de los elementos patrimoniales entregados en las cuentas anuales abreviadas en la fecha en la que se realiza la operación.

- En las operaciones de fusión y escisión de un negocio, los elementos adquiridos se valoran, en general, por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales abreviadas. Las diferencias que se originan se registran en reservas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

14. Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

05.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento de las partidas de inmovilizado material es el siguiente:

Movimientos del inmovilizado material	Importe 30.06.2020	Importe 31.12.2019
SALDO INICIAL BRUTO	**-**	**182.902,85**
(+) Entradas	163.876,33	-
(+/-) Traspasos	-	-182.902,85
SALDO FINAL BRUTO	**163.876,33**	**-**

En el ejercicio 2020 y con miras a la adquisición de un nuevo edificio sito en la calle Jaime Hermida número 16 (Madrid), se han llevado a cabo diversas operaciones tales como Due Diligences con Bird and Bird y RTA Management gestión integ. De activ. S.L. o el pago de arras mediante cheque bancario. Esto ha sido tratado en balance como inmovilizado en curso y el importe de esta partida a 30 de junio de 2020 asciende a 163.876,33 euros.

No existe más saldo en las cuentas de inmovilizado material que el descrito en el párrafo anterior al haberse producido en el ejercicio 2019 la reclasificación del total del importe a inversiones inmobiliarias por la naturaleza de los bienes comprendidos en tales cuentas y el destino de los mismos.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

06.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos durante el primer semestre de 2020 de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias (terrenos, construcciones, mobiliario e instalaciones técnicas) es el siguiente:

(euros)	Saldo Final (31.12.2019)	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final (30.06.2020)
Coste					
Terreno	6.615.107,20				6.615.107,20
Construcciones	5.366.580,41	283.553,65			5.650.134,06
Mobiliario	89.754,61	42.849,00			132.603,61
	12.071.442,22	326.402,65	-	-	12.397.844,87
Amortización Acumulada					
Construcciones y Mobiliario	- 131.505,28	-84.774,70		-	216.279,98
	- 131.505,28	- 84.774,70	-	- -	216.279,98
Valor Neto contable	**11.939.936,94**	**241.627,95**	**-**	**-**	**12.181.564,89**

En el ejercicio 2019 el detalle fue el que sigue:

(euros)	Saldo inicial (2018)	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo Final (2019)
Coste					
Terreno	4.232.181,32	2.365.982,24		16.943,64	6.615.107,20
Construcciones	2.637.813,19	2.545.864,36		182.902,86	5.366.580,41
Mobiliario	-	89.754,61			89.754,61
	6.869.994,51	**5.001.601,21**	**-**	**199.846,50**	**12.071.442,22**
Amortización Acumulada					
Construcciones	- 16.631,51	-110.693,41		-	127.324,92
Mobiliario		-4.180,36		-	4.180,36
	- 16.631,51	**- 114.873,77**	**-**	**- -**	**131.505,28**
Valor Neto contable	**6.853.363,00**	**4.886.727,44**	**-**	**199.846,50**	**11.939.936,94**

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

El desglose de los saldos y movimientos de las inversiones inmobiliarias en el primer semestre de 2020 para los distintos inmuebles es el siguiente:

euros	**Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 31.12.2019**	**Adquisiciones inmuebles 2020 (precio adquisición)**	**Gastos hasta puesta a disposición y gastos activables 2020**	**Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 30.06.2020**
DOLORES CEREZO 2	1.094.213,78		3.227,49	1.097.441,27
DOLORES CEREZO 4	1.030.073,01		18.082,65	1.048.155,66
CARCELERAS 3	439.538,05		20.518,41	460.056,46
CARCELERAS 5	437.548,52		-	437.548,52
CARCELERA 7	464.482,04		35.095,27	499.577,31
CAÑAS 3	398.970,25		1.797,00	400.767,25
CAÑAS 7	411.162,96		-	411.162,96
LEANDRO MARTINEZ 37 ZALDIVAR 2, ESC. DCHA ASCAO 57, ESC. DCHA, 5 ANTURCE 69, BAJO A, P BERASTEGUI 8, 1 IZQDA ANTONIO FOLGUERAS 5, VENANCIO MARTIN 27, 5 SIERRA DE CARBONERA ESTEBAN COLLANTES 50 CASTILLO DE SIMANCAS YECLA 7, ESC. DCHA, 4 JOSE ARCONES GIL 58, 5 ENRIQUE VELASCO 18, 2 LOPEZ GRASS 31, 5 C, ALMONACID 19, 4 C, MA SAN HERCULANO 5, 5 B, LOPEZ GRASS 29, 5 C,	507.402,79 1.634.501,24		34.645,94 6.847,56	542.048,73 1.641.348,80
CALLEJO 2	1.232.842,11		1.766,92	1.234.609,03
DAOIZ 38 DAOIZ 40 DAOIZ 42 DAOIZ 46	3.264.026,42		164.582,64	3.428.609,06
MARCELINO ALVAREZ	1.156.681,04		39.838,79	1.196.519,83
Valor Neto contable	12.071.442,21		326.402,67	12.397.844,88

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Durante el ejercicio 2020 las altas corresponden principalmente a conceptos activables por importe de 283.553,65 euros suponiendo un incremento de las cuentas de construcción de los inmuebles, los más relevantes por obras de mejora en las viviendas o edificios.

euros	Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 31.12.2018	Adquisiciones inmuebles 2019 (precio adquisición)	Gastos hasta puesta a disposición y gastos activables 2019	Saldo coste Inversiones inmobiliarias a 31.12.2019
Dolores Cerezo 2	990.254,76		103.959,02	1.094.213,78
Dolores Cerezo 4	959.508,88		70.564,13	1.030.073,01
CARCELERAS 3	364.880,74		74.657,31	439.538,05
CARCELERAS 5	370.165,34		67.383,18	437.548,52
CARCELERA 7	340.007,30		124.474,74	464.482,04
CAÑAS 3	308.756,54		90.213,71	398.970,25
CAÑAS 7	319.415,68		91.747,28	411.162,96
LEANDRO MARTINEZ 37 *ZALDIVAR 2, ESC. DCHA* *ASCAO 57, ESC. DCHA, 5* *ANTURCE 69, BAJO A, P* *BERASTEGUI 8, 1 IZQDA* *ANTONIO FOLGUERAS 5, 2* *VENANCIO MARTIN 27, 5* *SIERRA DE CARBONERA 43* *ESTEBAN COLLANTES 50,* *CASTILLO DE SIMANCAS 1* *YECLA 7, ESC. DCHA, 4* *JOSE ARCONES GIL 58, 5* *ENRIQUE VELASCO 18, 2* *LOPEZ GRASS 31, 5 C,* *ALMONACID 19, 4 C, MA* *SAN HERCULANO 5, 5 B,* *LOPEZ GRASS 29, 5 C,*	360.653,83 1.625.340,44		146.748,96 9.160,80	507.402,79 1.634.501,24
CALLEJO 2	1.231.011,00		1.831,11	1.232.842,11
Daoiz 38 *Daoiz 40* *Daoiz 42* *Daoiz 46*		1.865.205,20	1.398.821,22	3.264.026,42
Marcelino Alvarez		1.074.200,00	82.481,04	1.156.681,04
Valor contable	**6.869.994,51**	**2.939.405,20**	**2.262.042,50**	**12.071.442,21**

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

La Sociedad ha adquirido en el ejercicio 2019 los siguientes inmuebles que califica contablemente como inversión inmobiliaria:

- Proyecto Carlos III: comprende la adquisición mediante escritura pública con número de protocolo mil sesenta y cuatro a fecha 5 de junio de 2019 ante el notario Luis Rueda Esteban de los edificios con números 38,40,42 y 46 de la calle Daoiz, sita en Getafe (Madrid) en su práctica totalidad, a excepción del 50% de tres de las treinta y ocho viviendas que componen los mencionados edificios (para una de los cuales ya ha sido resuelto el proceso de disolución de proindiviso). El precio global de la compraventa ascendió a 1.865.205,20 euros.

- Proyecto Marcelino Álvarez: comprende la adquisición mediante escritura pública con número de protocolo mil setecientos ochenta y dos, a fecha 27 de septiembre de 2019 ante el notario Luis Rueda Esteban del edificio con número 13 de la calle Marcelino Álvarez, sita en Madrid. El precio global de la compraventa ascendió a 1.074.200,00 euros.

A continuación, se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de estas en función de la localización del proyecto, composición por inmuebles y superficie:

PROPIEDAD	MUNICIPIO	Nº DE UNIDADES (VIVIENDAS + LOCALES)	SUPERFICIE (m2)	% de ocupación
Callejo 2	Madrid	12	794,99	100%
Venancio Martín 27	Madrid	1	60	100%
Enrique Velasco 18	Madrid	1	55,7	100%
López Grass 31	Madrid	1	58	100%
López Grass 29	Madrid	1	60	100%
Almonacid 19	Madrid	1	53	100%
Antonio Folgueras 5	Madrid	1	49,7	100%
Sierra Carbonera 43	Madrid	1	60	100%
Marcelino Álvarez	Madrid	10	603,72	80%
Ascao 57	Madrid	1	65	100%
Santurce 69	Madrid	1	57	100%
Berastegui 8	Madrid	1	49,75	100%
Esteban Collantes 50	Madrid	1	66,3	100%
José Arcones Gil 58	Madrid	1	70	100%
Zaldivar 2	Madrid	1	49,4	100%
Castillo Simancas 12	Madrid	1	50	100%
Yecla 7	Madrid	1	49,4	100%
San Herculano 5	Madrid	1	85	100%
Carlos III	Getafe	38	2.561,21	30%
Cherry	Málaga	36	2.408,17	92%
Nadine	Málaga	46	2.822,36	96%
TOTAL		**158**	**10.128,70**	

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Arrendamientos operativos:

Todas las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento con duración entre uno y sesenta años (la mayoría de ellos con un máximo de 7 años, a excepción de los contratos de renta antigua en vigor) se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre mientras que los contratos de arrendamiento con duración inferior a un año (coliving) se rigen por el Código Civil de 24 de julio de 1889.

Los ingresos por rentas y por gastos repercutidos provenientes de dichos contratos han ascendido a 411.998,59 euros a fecha 30 de junio de 2020, siendo 258.179,59 euros en la misma fecha del ejercicio 2019.

Los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos son reconocidos en el balance en los epígrafes de periodificaciones a corto plazo.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 diciembre de 2019, calculado en función de la tasación bajo normativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors) realizadas por un experto independiente (CBRE) ascendió a 15.608.000 euros. Para determinar este valor razonable al 30 de junio de 2020, los administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliaria y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos ejercicios (Nota 6). De este cálculo, no se han detectado variaciones significativas al valor razonable determinado por un experto independiente (CBRE) en el ejercicio anterior.

La Sociedad tenía a 30 de junio de 2020 inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 12.048.961,26 euros sin incluir el mobiliario, como garantía de préstamos por importe de 5.861.979,58 euros a dicha fecha. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas al momento de estos estados financieros intermedios son en MÁLAGA: Dolores Cerezo 2, Dolores Cerezo 4, Carceleras 3, Carceleras 7, Carceleras 5, Caña 3, Caña 7, Leandro Martínez 37, en MADRID: Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., Antonio Folgueras 5, 2º dcha., Venancio Martín 27, 5º B, Sierra de Carbonera 43, 4º A, Esteban Collantes 50, 4º-3, Castillo de Simancas 12, 3º-2, Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, José Arcones Gil 58, 5º C, Enrique Velasco 18, 2º-1, López Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB, López Grass 29, 5º C, Callejo 2, Marcelino Álvarez 13 y en GETAFE (Madrid): Daoiz 38, Daoiz 40, Daoiz 42 y Daoiz 46.

A 31 de diciembre de 2019 tiene hipotecados los activos que componen las inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 11.854.362,68 euros sin incluir el mobiliario, como garantía de préstamos por importe de 5.539.889,55 euros a dicha fecha (ver Nota 10). Las propiedades inmobiliarias hipotecadas a cierre del ejercicio 2019 son las mismas que se detallan para el ejercicio 2020.

A 30 de junio de 2020, al igual que en el ejercicio 2019, la totalidad de inmuebles de la sociedad se encuentran asegurados mediante pólizas contratadas con aseguradoras tales como Axa Seguros Generales S.A., Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. y Caser Direct Correduría de Seguros del grupo asegurador Caser S.A. para viviendas del “proyecto Aportación”

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

07 - ACTIVOS FINANCIEROS

Activos financieros a largo plazo:

A continuación, se muestra el detalle de los activos financieros a largo plazo:

CONCEPTO	30.06.2020	31.12.2019
Fianzas entregadas a largo plazo	26.966,97	22.372,37
Totales	**26.966,97**	**22.372,37**

Los importes arriba indicados recogen las siguientes partidas de balance:

- Activos financieros no corrientes: fianzas entregadas a largo plazo:

Se corresponde con fianzas depositadas en los organismos públicos correspondientes según la normativa vigente.

Activos financieros a corto plazo:

El detalle de los activos financieros corrientes es el siguiente:

CONCEPTO	30.06.2020	31.12.2019
Clientes	86.320,89	39.798,35
Clientes de dudoso cobro	26.526,80	17.034,60
Créditos a corto plazo	8.187,79	8.187,79
Imposiciones a corto plazo	61.500,00	61.500,00
Fianzas constituidas a corto plazo	-	-
Totales	**182.535,48**	**126.520,74**

El saldo de 61.500 euros de las imposiciones a corto plazo se corresponde con la realizada en Unicaja en el ejercicio 2019.

08 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo de este epígrafe es el siguiente:

CONCEPTO	30.06.2020	31.12.2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	668.271,94	302.523,00
TOTALES	**668.271,94**	**302.523,00**

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

09 – PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

El 3 de julio de 2018 se constituyó la Sociedad GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A., mediante la suscripción de 6.000 acciones de diez euros de valor nominal cada una, representativas del capital social de la Sociedad.

El 13 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas decide ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 1.395.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 139.500 acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión, a suscribir en un plazo máximo de 23 días naturales. Finalmente, el 10 de septiembre de 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General, el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 89.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por accionistas existentes y por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 950.000 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 11 de septiembre de 2018.

El 13 de julio de 2018 la Junta General de Accionistas decide ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 750.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 75.000 acciones, de 10 euros de valor nominal y 10 euros de prima de emisión, y se delega en el Consejo de Administración la facultad de señalar la fecha en que el acuerdo adoptado deba llevarse a efecto dentro del plazo legal de un año. Finalmente, el 11 de septiembre de 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General, el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 25.000 nuevas acciones de 11 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.200.000 euros. El 09 de octubre de 2018 dichos acuerdos son elevados a público.

El 08 de octubre 2018 la Junta General de Accionistas aprueba realizar una ampliación de capital, por aportación no dineraria, mediante aportación de bienes inmuebles, por importe de 415.000 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 41.500 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 10 euros por acción. La ampliación fue suscrita por un accionista existente, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.615.000 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 11 de octubre de 2018.

El 29 de octubre de 2018 la Junta General de Accionistas aprueba ampliar el capital, por aportación dineraria, por importe de hasta 1.190.480 euros mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 119.048 acciones, de 10 euros de valor nominal y 11 euros de prima de emisión, a suscribir en un plazo máximo de 35 días naturales. Finalmente, el 30 de noviembre 2018 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; el capital no fue suscrito íntegramente por lo que se realiza una ampliación de capital incompleta, por aportación dineraria, mediante la emisión de 29.521 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal cada una. Estas acciones se emitieron con prima de emisión de 11 euros por acción. La ampliación fue suscrita por nuevos accionistas, habiéndose desembolsado el 100% del valor nominal, quedando el capital social a dicha fecha en 1.910.210 euros. Dicho acuerdo es elevado a público el 4 de diciembre de 2018.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

El 28 de febrero de 2019 la Junta General de Accionistas acuerda una ampliación de capital por importe de 1.500.000 mediante aportación dineraria mediante la emisión 150.000 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal. Finalmente, el 30 de abril 2019 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; no se suscribe el total de aumento inicialmente acordado y se realiza una ampliación incompleta por importe de 266.330 euros, compuesta por 26.633 acciones nominativas de 10 euros de valor nominal con una prima de emisión de 11,40 euros. El importe de la ampliación queda totalmente desembolsado. La inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de esta ampliación de capital se produce con fecha 20 de junio de 2019.

El 20 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas acuerda una nueva ampliación de capital por un importe de 1.500.000 euros que se compondría por 150.000 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal. Finalmente, el 31 de julio 2019 se reúne el Consejo de Administración de la Sociedad para ejecutar el acuerdo de aumento de capital social aprobado en Junta General; no se suscribe la ampliación inicialmente acordada y se lleva a cabo una ampliación incompleta de 60.170 euros, compuesta por 6.017 acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,60 euros. El importe de la ampliación queda totalmente desembolsado. La inscripción en el Registro Mercantil de la escritura pública de esta ampliación de capital se produce con fecha 11 de noviembre de 2019. Con ella el capital social queda compuesto por 223.671 acciones, todas ellas de 10 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 2.236.710 euros.

En el presente ejercicio 2020 se producen dos ampliaciones de capital:

Con fecha 4 de febrero de 2020 la Junta General de Accionistas acuerda ampliar capital por un importe de 163.540,00 euros con cargo a la compensación parcial del préstamo a favor de María Luisa Galán Lorente, Enrique Baranda Galán y Beatriz Baranda Galán de 27 de marzo de 2019. La ampliación se compone de 16.354 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de asunción de 11,40 euros. La escritura de elevación a público de este acuerdo data de 14 de febrero de 2020.

En escritura con fecha 31 de marzo se eleva a público el acuerdo de 27 de marzo de 2020 de la Junta General de accionistas con los siguientes aumentos de capital con cargo a compensación de créditos, a aportaciones dinerarias y a reservas:

- Aumento de capital por compensación de créditos por importe de 405.030,00 euros mediante creación de 40.503 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal, emitidas con una prima de emisión de 11,60 euros.

- Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias por importe de 1.007.890,00 euros mediante la creación de 100.789 nuevas acciones de 10 euros de valor nominal. Esta ampliación ha sido íntegramente desembolsada.

- Aumento de capital con cargo a reservas por importe de 1.216.401,23 euros, mediante la elevación del valor nominal de las acciones de 10 euros en 3,19 euros, quedando por tanto el valor nominal de las mismas en 13,19 euros.

Con las operaciones de ampliación de capital llevadas a cabo y anteriormente descritas el capital social queda compuesto por 381.317 acciones, todas ellas de 13,19 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 5.029.571,23 euros.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Inclusión en el Mercado Alternativo Bursátil:

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación acordó conforme al Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 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), modificada por la Circular 1/2019 de 29 de octubre, la incorporación de valores emitidos por Gavari Properties Socimi S.A.

La incorporación se produce con fecha 1 de junio de 2020. Los valores emitidos por la sociedad e incorporados al segmento de SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil son 381.317 acciones de 3,19 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta y totalmente desembolsadas, con un código de calor ES0105482006.

El Asesor Registrado designado por Gavari para la inclusión en el Mercado Alternativo Bursátil es VGM Advisory Partners S.L.U y el proveedor de liquidez Banco Sabadell, S.A.

La entrada de la sociedad a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil se produjo a un valor de cierre de 22 euros por acción el día 1 de junio de 2020, situándose dicho valor de cierre el 30 de junio de 2020, fecha de estos estados financieros intermedios, en 21,8 euros por acción.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 10 de junio de 2020 es el siguiente:

- Alberto José Gutknecht Donoso: 17,88%
- José Manuel de Cabo Marías: 14,08% (16,77% a 31 de diciembre de 2019)
- Juan Merino de Cabo: 12,46% (21,23% a 31 de diciembre de 2019)
- Resto de accionistas: 55,58% (62% a 31 de diciembre de 2019)

Reservas y resultado de ejercicios anteriores:

A 30 de junio de 2020 el importe de las reservas asciende a -34.631,98 euros, mismo importe que a 31 de diciembre de 2019.

El resultado negativo de ejercicios anteriores asciende a 470.173,08 euros a 30 de junio de 2020 (59.706,48 euros a 31 de diciembre de 2019).

10 - PASIVOS FINANCIEROS:

El saldo para este epígrafe es el siguiente

euros)	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
	30.06.2020			31.12.2019		
Pasivos financieros a Largo Plazo	5.570.125,20		5.570.125,20	5.286.903,81		5.286.903,81
Débitos y partidas por pagar		35.578,86	35.578,86		31.690,83	31.690,83
	5.570.125,20	**35.578,86**	**5.605.704,06**	**5.286.903,81**	**31.690,83**	**5.318.594,64**
Pasivos financieros a Corto Plazo	291.854,38	8.591,57	300.445,95	252.985,74	2.530.278,52	2.783.264,26
Débitos y partidas por pagar		110.316,76	110.316,76		225.744,74	225.744,74
Proveedores comerciales		623,44	623,44		307,43	307,43
	291.854,38	**119.531,80**	**411.386,15**	**252.985,74**	**2.756.330,69**	**3.009.316,43**
	5.861.979,58	**155.110,63**	**6.017.090,21**	**5.539.889,55**	**2.788.021,52**	**8.327.911,07**

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

La composición de pasivos financieros es la siguiente:

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	TOTAL 30.06.2020	INTERESES Financieros 30.06.2020	COMISIÓN APERTURA 30.06.2020
NOVOBANCO	Callejo	860.000,00	1,75% + EURIBOR	10	10/12/2018	10/12/2028	704.415,68	88.284,72	792.700,40	4.281,29	
BANKINTER	Cherry	1.200.000,00	2,75% + EURIBOR	20	03/05/2019	03/05/2039	1.103.532,76	47.062,47	1.150.595,23	16.079,72	382,80
PICHINCHA PREST 34452	Carlos III	1.315.000,00	2,5% + EURIBOR	15	05/06/2019	05/06/2034	1.275.550,00	39.450,00	1.315.000,00	19.509,38	441,09
LIBERBANK 9124	Nadine I	1.200.000,00	2,70%	15	24/06/2019	24/06/2034	1.067.037,57	33.988,57	1.101.026,14	15.768,38	486,90
UNICAJA	Aportación	800.000,00	1,90% + EURIBOR	15	28/06/2019	28/06/2034	706.055,79	47.437,90	753.493,69	7.307,94	45,30
LIBERBANK 9604022862	ICO	80.000,00	2,25%	5	01/06/2020	01/06/2025	64.953,13	-	64.953,13	-	3,75
PICHINCHA 01236276757	Carlos III	40.000,00	2,5+EURIBOR%	15	15/02/2020	15/02/2035	38.800,00	1.200,00	40.000,00	386,67	130,06
PICHINCHA PRÉST 786955	Carlos III	195.000,00	2,5% +EURIBOR	15	17/07/2019	17/07/2034	189.150,00	5.850,00	195.000,00	2.903,96	38,60
KUTXABANK	Marcelino Álvarez	500.000,00	2,35%	15	27/09/2019	27/09/2034	452.734,83	28.580,72	481.315,55	5.751,84	148,44
COMISIONES PRESTAMOS							- 32.104,56		- 32.104,56		
		6.190.000,00					**5.570.125,20**	**291.854,38**	**5.861.979,58**	**71.989,18**	**1.676,94**

El 10 de diciembre de 2018, NOVO BANCO, S.A. Sucursal en España concedió un préstamo hipotecario por importe de 600.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y las construcciones de la propiedad inmobiliaria de Madrid, Callejo 2. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 10 de diciembre de 2028. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 2,5% siendo aplicable un 1,75% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento. Este préstamo ha sido ampliado y novado el 8 de mayo de 2020 por importe de 260.000 euros. A 30 de junio de 2020 queda un importe pendiente de amortizar de 792.700,40 euros.

En el ejercicio 2019, el 3 de mayo, BANKINTER S.A. otorgó un préstamo hipotecario a la sociedad por importe de 1.200.000 euros, con objeto de financiar la adquisición de los terrenos y construcciones situados en Málaga, Dolores Cerezo 2 y 4. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 3 de mayo de 2039, quedando a 30 de junio de 2020 por un importe de 1.150.595,23 euros.

El 5 de junio de 2019 BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concedió a la sociedad un préstamo hipotecario por importe de 1.217.500 euros, con objeto de financiar la adquisición y rehabilitación de los terrenos y construcciones sitos en la calle Daoiz 40, 42, 46 del término de Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 5 de junio 2034. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 3% siendo aplicable un 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento. Este préstamo ha sido ampliado y novado el 10 de febrero de 2020 por importe de 97.500 euros. A 30 de junio de 2020 queda un importe pendiente de amortizar de 1.315.000 euros, mismo importe concedido al estar en carencia.

El 24 junio de 2019 LIBERBANK S.A. concedió a la sociedad préstamo hipotecario por importe de 1.200.000 euros, con objeto de financiar la finca urbana sita en calles Leandro Martínez número 37, Carceleras números 3, 5 y 7 y Caña números 3 y 7 (todas ellas en Málaga). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 24 de junio de 2034, quedando a 30 de junio de 2020 por un importe de 1.101.026,14 euros.

El 28 de junio de 2019 se otorga por UNICAJA BANCO S.A. préstamo hipotecario de 800.000 euros para la cancelación de préstamo hipotecario del anterior propietario de las fincas y adquisición de las viviendas sitas en Madrid, Calles Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., Antonio Folgueras 5, 2º dcha., Venancio Martín 27, 5º B, Sierra de Carbonera 43, 4º A, Esteban Collantes 50, 4º-3, Castillo de Simancas 12, 3º-2, Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, José Arcones Gil 58, 5º C, Enrique Velasco 18, 2º-1, López Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB y López Grass 29, 5º C. En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 28 de junio de 2034, quedando a 30 de junio de 2020 por un importe de 753.493,69 euros.

El 17 julio de 2019 el BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concede préstamo hipotecario a la sociedad por importe de 182.500 euros para la compra y rehabilitación del edificio de la Calle Daoiz 38 en Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 17 de julio de 2034. El tipo de interés durante el primer año de contrato será del 3% siendo aplicable un 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento. Este préstamo ha sido ampliado y novado el 10 de febrero de 2020 por importe de 12.500 euros. A 30 de junio de 2020 queda un importe pendiente de amortizar de 195.000,00 euros al tener el préstamo carencia.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

El 27 de septiembre de 2019 KUTXABANK S.A. otorgó a la sociedad 500.000 euros en concepto de préstamo hipotecario para la adquisición del inmueble situado en Calle Marcelino Álvarez número 13 (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá a 7 de octubre de 2034, quedando a 30 de junio de 2020 por un importe de 481.315,55 euros.

El 15 de febrero de 2020 BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. ha concedido a la sociedad un préstamo hipotecario por importe de 40.000 euros, cuyo objeto es financiación para el proyecto Carlos III, calle Daoiz 40, 42, 46 del término de Getafe (Madrid). En garantía de la devolución de dicho préstamo se estableció una garantía hipotecaria sobre los terrenos y las construcciones financiados. Su vencimiento final se producirá el 15 de febrero 2035, quedando a 30 de junio de 2020 por un importe de 39.693,33 euros. El tipo de interés es el 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento.

El 1 de junio de 2020 LIBERBANK S.A. concedió a la sociedad préstamo ICO por importe de 80.000 euros cuyo objeto es la atención de necesidades financieras de la actividad. Su vencimiento final se producirá el 1 de junio de 2025 al ser su plazo de 5 años, el primero de ellos estando el préstamo en carencia. El tipo de interés es fijo del 2,25%. A 30 de junio de 2020 y habiéndose realizado una cancelación anticipada parcial al inicio del préstamo, la cuantía pendiente de amortizar son 64.953,13 euros.

l detalle de los vencimientos de los principales de los préstamos y créditos de entidades financieras a 30 de junio de 2020 es el siguiente:

AÑO 2020	
Años	**euros**
2021	344.448,90
2022	366.462,04
2023	379.856,11
2024	394.452,53
2025	400.675,66
Resto años	3.684.229,96
TOTAL	**5.570.125,20**

AÑO 2019	
Años	**euros**
2020	250.579,02
2021	279.941,87
2022	290.119,47
2023	302.070,47
2024	314.031,35
2025	326.330,44
Resto años	3.776.816,93
TOTAL	**5.539.889,55**

Derivados y otros:

	Derivados y otros		**Derivados y otros**
(euros)	**30.06.2020**		**31.12.2019**
Otras deudas a Largo plazo	**35.578,86**		**31.690,83**
TOTAL Largo Plazo	**35.578,86**		**31.690,83**
Otras deudas a corto plazo			
Deudas a corto plazo (participativos)	135,20		2.536.788,02
Proveedores de inmobilizado cp	9.845,20		9.845,20
Cuenta corriente con socios/adm	-		1.063,36
Partidas pendientes de aplicación	- 18.808,83		- 20.358,06
Fianzas recibidas cp	17.420,00		2.940,00
	8.591,57		**2.530.278,52**
Acreedores comerciales y otras cuenta a pagar			
Proveedores	623,44		307,43
Proveedores, empresas del grupo y asoc.	13.576,44		-
Acreedores por prest serv	81.921,20		211.133,24
Remuneraciones pdtes de pago	92,01		- 20,48
HP, acreedora por conceptos fisc.	12.177,11		14.631,98
Anticipos de clientes	2.550,00		-
	110.940,20		**226.052,17**
TOTAL Corto Plazo	**119.531,77**		**2.756.330,69**

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Deudas a corto plazo (participativos):

La deuda privada que figuraba en el haber de la empresa a 31 de diciembre se correspondía a préstamos convertibles y participativos formalizados en su totalidad en el ejercicio 2019 para obtener financiación de forma más rápida y flexible que una ampliación de capital y que en el ejercicio 2020 se han capitalizado por importe de 1.224.840, 40 euros según escritura número de protocolo 517 de fecha 31 de marzo de 2020, liquidándose el resto a los prestamistas con los correspondientes intereses.

Fianzas recibidas a largo y corto plazo:

La sociedad ha recibido en el ejercicio 2020 fianzas y cobros anticipados por los arrendamientos que constituyen su actividad social. El vencimiento de estas partidas se encuentra directamente vinculado a la duración de los contratos.

CONCEPTO	30.06.2020	31.12.2019
Fianzas y cobros anticipados	35.578,86	31.690,83
Fianzas recibidas a corto plazo	17.420,00	2.940,00
TOTAL	**52.998,86**	**34.630,83**

Proveedores y acreedores comerciales:

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el saldo recogido en esta categoría es el siguiente:

CONCEPTO	30.06.2020	31.12.2019
Acreedores y proveedores varios	96.121,08	211.440,67
TOTAL	**96.121,08**	**211.440,67**

El importe restante del epígrafe acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del balance intermedio a 30 de junio de 2020 incluye remuneraciones pendientes (92,01 euros), otras deudas con Administraciones Públicas (12.177,11 euros) y anticipos de clientes (2.550,00 euros).

11 - SITUACIÓN FISCAL

El detalle de activos y pasivos fiscales es el siguiente:

CONCEPTO	30.06.2020	31.12.2019
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1,03	
IRPF	12.176,08	14.631,98
TOTAL	**12.177,11**	**14.631,98**

No es posible considerar definitiva ninguna liquidación hasta inspección por las autoridades fiscales o fin del plazo de prescripción de 4 años establecido por la normativa tributaria.

En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que, en caso de inspección, diesen lugar a interpretaciones por parte de las autoridades fiscales divergentes de las que ha venido aplicando la Sociedad.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

La Sociedad se encuentra bajo la aplicación del régimen especial previsto en la Ley 11/2009 de 26 de octubre para las SOCIMI. Se considera que la Sociedad cumple con todos los requisitos mínimos exigidos para la aplicación de este régimen fiscal especial en el presente ejercicio. De acuerdo con el régimen fiscal especial de SOCIMI los rendimientos derivados de su actividad que cumplan los requisitos exigidos están exentos.

Cálculo del impuesto sobre beneficios:

En base a la normativa fiscal se realiza el siguiente cálculo hipotético del impuesto sobre sociedades a 30 de junio de 2020:

CONCEPTO	30.06.2020	31.12.2019
Resultado contable (saldo de la cuenta de Pérdidas y ganancias)	**-207.128,44**	**-410.466,60**
+/- Diferencias permanentes		-145,60
+/- Diferencias temporarias		
Con origen en el ejercicio	13.730,02	37.854,01
Con origen en ejercicios anteriores (reversiones)		
Resultado fiscal (Base Imponible)	**-193.398,42**	**-372.758,19**

La diferencia temporaria con origen en el ejercicio de 13.730,02€, al igual que la registrada en 2019, se

debe a la diferencia entre la amortización contable de los elementos de inversiones inmobiliarias correspondientes a construcciones (3% anual) y la amortización fiscal máxima permitida según tablas por la normativa fiscal (2%).

Con base en la estimación de la vida útil de los activos inmobiliarios que han sido adquiridos por la Sociedad para el desarrollo de su objeto social, se ha determinado una vida útil de 33 años, por lo que la amortización contable dotada durante el ejercicio ha sido del 3% del valor de adquisición de los activos referidos. Para la determinación de este criterio, la Sociedad ha tomado en consideración el perfil de la actividad desarrollada, las características de los arrendatarios y el modelo de negocio (que implica una rotación de los activos a medio plazo).

La Sociedad es consciente de las limitaciones existentes en la normativa fiscal (artículo 12 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades) en relación con la amortización máxima permitida para los activos inmobiliarios (en particular, en el caso de edificios comerciales, administrativos, de servicios y viviendas la amortización prevista es de un 2%), por lo que procederá en su caso a incorporar los ajustes al resultado contable que resulten procedentes para determinar el resultado fiscal de la Sociedad.

En el presente ejercicio y en virtud del desglose en la cascada de liquidación arriba detallado el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente asciende a 0 euros, en base al resultado fiscal y teniendo en cuenta que de darse resultados positivos el tipo de gravamen aplicable a la sociedad según su forma social de SOCIMI es un 0%.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

12 – EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI (Ley 11/2009 con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2012)

- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificada con la ley 16/2012.

  No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la incorporación de la Sociedad al régimen SOCIMI, toda vez que la Sociedad se constituyó el 3 de julio de 2018 momento en el que se solicitó la aplicación del mencionado régimen especial.

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

  No existen reservas positivas, en cuanto a las reservas negativas en su totalidad están sujetas al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

  No se han distribuido dividendos con cargo a beneficios, al ser pérdidas el resultado del ejercicio.

- 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 cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

  No se han distribuido dividendos con cargo a reservas.

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

  No se ha producido ningún acuerdo de distribución de dividendos.

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

PROYECTO	POBLACIÓN	FECHA DE ADQUISICIÓN	TIPO DE ACTIVO	USO
Dolores Cerezo	Málaga	31/07/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Nadine	Málaga	30/10/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Aportación	Madrid	11/10/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Callejo	Madrid	29/11/2018	Inv. inmobiliaria	Residencial
Carlos III	Getafe	05/06/2019	Inv. inmobiliaria	Residencial
Marcelino Álvarez	Madrid	27/09/2019	Inv. inmobiliaria	Residencial

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

La composición por inmuebles de los proyectos arriba referenciados es la siguiente:

- Proyecto Dolores Cerezo: C/ Dolores Cerezo números 2 y 4.
- Proyecto Nadine: C/ Carceleras números 3, 5 y 7, C/ Caña 3 y 7 y C/ Leandro Martínez 37.
- Proyecto Aportación: C/ Zaldivar 2, Esc. Dcha, 2º-2, Ascao 57, Esc. Dcha, 5º-izqda, Santurce 69, bajo A, pta. Izq, Berastegui 8, 1º izqda., Antonio Folgueras 5, 2º dcha., Venancio Martín 27, 5º B, Sierra de Carbonera 43, 4º A, Esteban Collantes 50, 4º-3, Castillo de Simancas 12, 3º-2, Yecla 7, Esc. Dcha, 4º-3, José Arcones Gil 58, 5º C,

  Enrique Velasco 18, 2º-1, Lopez Grass 31, 5º-C, Almonacid 19, 4º-C, San Herculano 5, 5ºB, Lopez Grass 29, 5º C
- Proyecto Callejo: C/ Callejo número 2
- Proyecto Carlos III: C/ Daoiz 38, 40, 42 y 46.
- Proyecto Marcelino Álvarez: C/ Marcelino Álvarez número 13

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

  El 100% de la inversión inmobiliaria de la Sociedad está formada por inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable al 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 las reservas.

  En el ejercicio no se ha dispuesto de reservas.

13 – INGRESOS Y GASTOS:

Cifra de negocios y otros ingresos de explotación:

CONCEPTO	30.06.2020	30.06.2019
Arrendamiento de viviendas	411.998,59	258.179,59
TOTAL	**411.998,59**	**258.179,59**

El montante total de la cifra de negocios de la sociedad se corresponde al arrendamiento de viviendas, actividad realizada de forma íntegra en España (en concreto entre las localidades de Málaga, Getafe y Madrid).

Gastos de personal:

CONCEPTO	30.06.2020	30.06.2019
Sueldos y salarios	721,62	1.044,91
Seguridad Social	248,92	344,33
TOTAL	**970,54**	**1.389,24**

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Servicios exteriores:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	30.06.2020	30.06.2019
Reparaciones y conservación	18.109,32	23.572,09
Servicios de profesionales independientes	353.703,82	131.306,57
Transportes	3.532,36	-
Primas de seguros	10.740,55	8.782,56
Servicios bancarios	990,51	1.088,90
Publicidad, propaganda y RRPP	314,6	-
Suministros	20.582,69	13.334,79
Otros servicios	12.826,35	22.070,51
TOTAL	**420.800,20**	**200.155,42**

Amortización:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	30.06.2020	30.06.2019
Amortización de inversiones inmobiliarias	84.774,70	44.577,98
TOTAL	**84.774,70**	**44.577,98**

Gastos financieros:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	30.06.2020	30.06.2019
Intereses de deudas ENT. Crédito	71.989,18	175.842,53
Intereses de deudas Privada	30.118,94	12.778,00
Comisiones de apetura	1.676,94	1.294,54
Otros gastos financieros	2,24	37,90
TOTAL	**103.787,30**	**189.952,97**

Los gastos financieros corresponden al coste amortizado de la deuda con entidades de crédito.

14- PERIODIFICACIONES

Periodificaciones en el activo:

Esta partida se compone de gastos anticipados que incluyen cuotas de seguros u otras provisiones de gastos realizados para la prestación de servicios futuros, siendo su desglose el siguiente:

CONCEPTO	30.06.2020	31.12.2019
Periodificaciones a corto plazo	12.908,68	3.450,36
TOTAL	**12.908,68**	**3.450,36**

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Periodificaciones en el pasivo:

En este epígrafe se recogen los ingresos anticipados recibidos de los ayuntamientos por aquellos contratos de arrendamiento subvencionados. Su importe, es el siguiente:

CONCEPTO	30.06.2020	31.12.2019
Periodificaciones a corto plazo	7.200,66	21.843,00
TOTAL	**7.200,66**	**21.843,00**

15- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos y Transacciones:

Se han realizado operaciones comerciales (adquisición de servicios) a lo largo del primer semestre de 2020 con las mercantil GAVARI ASSETS MANAGEMENT S.L., empresa relacionada por vinculación de socios y/o administrador/consejero, siendo el importe por honorarios del contrato de gestión de 79.997,24 euros (41.639,24 euros a 30 de junio de 2019). A 30 de junio de 2020 el importe pendiente de pago asciende a 13.576,44 euros.

Administradores y alta dirección:

Los miembros del Consejo de Administración y de la alta dirección de la sociedad no reciben ningún tipo de remuneración.

A 30 de junio de 2020 no existen miembros de alta dirección, al igual que a 31 de diciembre de 2019.

Al 30 de junio de 2020, al igual que a cierre de 2019, la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de primas de seguros de vida ni responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración.

Ni a 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 existen anticipos ni créditos concedidos al personal de alta dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

16 – INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS

Riesgo de crédito:

Por la actividad de la sociedad y su situación en cuanto a instrumentos financieros poseídos, el mayor riesgo que puede apreciarse se encuentra en los saldos a cobrar directamente vinculados al ejercicio de su actividad de arrendamiento.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Este riesgo se ve afectado también por la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) que siendo pandemia internacional supone una crisis en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. La sociedad ha llevado a cabo diversas medidas tales como negociaciones con inquilinos, plena disponibilidad de comunicación con los mismos para abordar cualquier problemática respecto a los pagos de alquiler, total adaptación de condiciones a las necesidades de los inquilinos estudiantes universitarios por sus especificidades o reuniones periódicas del Consejo de Administración para abordar esta problemática de forma rápida y poder ofrecer las mejores soluciones a la misma.

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

CONCEPTO	30.06.2020	31.12.2019
Inversiones financieras a largo plazo	26.966,97	22.372,37
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	112.847,69	56.832,95
Inversiones financieras a corto plazo	69.687,79	69.687,79
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	668.271,94	302.523,00
TOTAL	**877.774,39**	**451.416,11**

Para aquellos créditos comerciales de los que la sociedad es acreedora y ha iniciado procedimiento judicial se ha procedido a la correspondiente dotación de deterioro.

Riesgo de mercado:

Otro posible riesgo al que está expuesto la sociedad y por tanto cabe reseñar es el riesgo de mercado que se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los precios de mercado.

El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés (que en el caso de la sociedad se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable), de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

La Sociedad actualmente no tiene contratada permuta financiera de intereses.

17 – OTRA INFORMACIÓN

Estructura de personal:

La sociedad tiene en el ejercicio 2020 una empleada.

El Consejo de Administración lo forman 4 miembros:

- Juan Merino de Cabo
- José de Cabo Marías
- Borja Cavero de Carondelet Aguirre
- Alberto José Gutknecht Donoso

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Honorarios de auditoría:

Ha sido realizada por Ernst & Young, siendo los honorarios devengados por los servicios prestados de 8.050 euros (13.400 euros en 2019).

Periodo medio de pago a proveedores:

La información del periodo medio de pago a proveedores, en atención al deber de información al respecto contenido en la DA 3 de la L 15/2010, es la siguiente:

CONCEPTO	30.06.2020	31.12.2019
Periodo medio de pago a proveedores	133,52 días	107,66 días

18 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio se llevan a cabo las siguientes operaciones con importante relevancia para la sociedad:

Con fecha 4 de septiembre de 2020 en Junta General Extraordinaria de Accionistas se acuerda aumentar capital social por un importe nominal de 2.500.006,22 euros mediante la emisión de 189.538 acciones ordinarias de 13,19 euros de valor nominal cada una y con una prima de emisión de 10,31 euros por acción. Se prevé la suscripción incompleta de la misma y el desembolso íntegro mediante aportaciones dinerarias.

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Estados Financieros Intermedios 1S 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión del 7 de octubre de 2020, ha formulado los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

D. Juan Merino De Cabo

Presidente

D. José De Cabo Marías

Consejero

D. Francisco Borja Carvero de Carondelet Aguirre

Consejero

D. Alberto Gutknecht Donoso

Consejero

Código CSV: a350e709847343308c8065206db9123f. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Código QR para visualizar el documento original

Código Seguro de Verificación:
a350e709847343308c8065206db9123f

Docuten Tech S.L. CIF B85630978 Rúa Copérnico, 3, 2ª planta, 15008 A Coruña
Inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, Tomo:3.429, Libro: Archivo, Folio:126,
Sección: General, Hoja: C-46.206.

Firmado por: Juan Merino
Fecha y hora: 07-10-2020 13:29
Email: jmerino@gavariproperties.com

Firmado por: Francisco Borja Cavero de Carondelet Aguirre
Fecha y hora: 07-10-2020 13:57
Email: borja@loncito.com

Firmado por: José de Cabo Marías
Fecha y hora: 07-10-2020 16:35
Email: cabo@gavariproperties.com

Firmado por: D. Alberto Gutknechtt
Fecha y hora: 08-10-2020 09:14
Email: agutknechtd@yahoo.es

Documento firmado electrónicamente. El original de este documento ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) Nº 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza.