OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Madrid, 8 de marzo de 2021

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 conocimiento del mercado la siguiente información:

- Informe de auditoría de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.

- Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, junto con el correspondiente informe de gestión, que fueron formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión celebrada el día 1 de marzo de 2021.

- Informe de estructura organizativa y sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, aprobado por el Consejo de Administración de fecha 5 de marzo de 2021.

La información anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (www.gavariproperties.com).

Por último, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

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 Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

Building a better working world

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

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.:

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene registradas en el balance inversiones inmobiliarias por importe de 12.466 miles de euros, que corresponden al valor neto contable de los activos inmobiliarios destinados a la explotación en régimen de arrendamiento a terceros. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 6 de la memoria adjunta.

A cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas. Cuando el valor neto contable es mayor que el valor recuperable se reconoce una pérdida por deterioro. Para determinar este valor recuperable, los Administradores de la Sociedad utilizan las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS". El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro y la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

En relación con esta área, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros:

- Verificación de las transacciones efectuadas en el ejercicio mediante contratos, notas simples y extractos bancarios.
- Revisión del modelo de valoración utilizado por el experto independiente, en particular, el análisis matemático del modelo, así como el análisis de los flujos de caja proyectados, la revisión de las tasas de descuento y los rendimientos de salida utilizados en los cálculos.
- Obtención de la cualificación profesional e independencia del experto independiente contratado por la Sociedad.
- Revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/02574 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

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: 2021.03.03 14:57:36 +01'00'

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21268)

3 de marzo de 2021

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales

Periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020

MEMORIA 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2020
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020
- Estados de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020
- Memoria correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020
- Informe de gestión correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020

GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Balance al 31 de diciembre de 2020
(Expresado en Euros)

Activo	NOTAS	*2020*	*2019*
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**14.799.615,70**	**11.962.309,31**
II. Inmovilizado material	**5**	**2.299.090,09**	**0,00**
Inmovilizado en curso y anticipos		2.299.090,09	-
III. Inversiones inmobiliarias	**6**	**12.465.693,97**	**11.939.936,94**
Terrenos		6.615.107,20	6.615.107,20
Construcciones		5.850.586,77	5.324.829,74
V. Inversiones financieras a largo plazo	**7**	**34.831,64**	**22.372,37**
Otros activos financieros		34.831,64	22.372,37
B) ACTIVO CORRIENTE		**639.016,52**	**432.494,10**
I. Existencias		**6.486,96**	**0,00**
Anticipo a proveedores		6.486,96	-
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**7**	**112.954,03**	**56.832,95**
Clientes ventas y prestación de servicios		112.943,48	56.832,95
Otros créditos con las Administraciones Públicas		10,55	-
IV. Inversiones financieras a corto plazo	**7**	**69.687,79**	**69.687,79**
Créditos a empresas		8.187,79	8.187,79
Otros activos financieros		61.500,00	61.500,00
V. Periodificaciones a corto plazo	**14**	**31.993,89**	**3.450,36**
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**8**	**417.893,85**	**302.523,00**
Tesorería		417.893,85	302.523,00
T O T A L A C T I V O		**15.438.632,22**	**12.394.803,41**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Balance al 31 de diciembre de 2020

(Expresado en Euros)

Pasivo	NOTAS	*2020*	*2019*
A) PATRIMONIO NETO	**9**	**7.931.581,53**	**4.045.049,34**
A-1) Fondos propios		**7.931.581,53**	**4.045.049,34**
I. Capital		**5.500.915,88**	**2.236.710,00**
Capital escriturado		5.500.915,88	2.236.710,00
II. Prima de emisión		**3.303.517,42**	**2.313.144,40**
III. Reservas		**(40.530,04)**	**(34.631,98)**
Otras reservas		(40.530,04)	(34.631,98)
IV. Acciones y Participaciones en patrimonio		**(80.152,59)**	**-**
V. Resultados de ejercicios anteriores		**(470.173,08)**	**(59.706,48)**
VI. Otras aportaciones de socios		**60.036,00**	**-**
VII. Resultado del ejercicio		**(342.032,06)**	**(410.466,60)**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**6.879.236,00**	**5.318.594,64**
II. Deudas a largo plazo	**10**	**6.879.236,00**	**5.318.594,64**
Deudas con entidades de crédito		6.821.025,50	5.286.903,81
Otros pasivos financieros		58.210,50	31.690,83
C) PASIVO CORRIENTE		**627.814,69**	**3.031.159,43**
II. Deudas a corto plazo	**10**	**434.000,91**	**2.783.264,26**
Deudas con entidades de crédito		398.892,24	252.985,74
Otros pasivos financieros		35.108,67	2.530.278,52
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**10**	**182.783,12**	**226.052,17**
Proveedores		28.743,07	307,43
Acreedores varios		149.412,83	211.112,76
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		94,27	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		4.532,95	14.631,98
V. Periodificaciones a corto plazo	**14**	**11.030,66**	**21.843,00**
T O T A L PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**15.438.632,22**	**12.394.803,41**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020
(Expresado en Euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTA	*2020*	*2019*
1. Importe neto de la cifra de negocios	**13**	**890.056,50**	**587.413,90**
Ventas		890.056,50	587.413,90
4. Aprovisionamientos		**(10.709,11)**	**-**
Trabajos realizados por otras empresas		(10.709,11)	-
6. Gastos de personal	**13**	**(1.940,31)**	**(3.045,76)**
Sueldos, salarios y asimilados		(1.443,24)	(2.283,48)
Cargas sociales		(497,07)	(762,28)
7. Otros gastos de explotación		**(855.670,35)**	**(528.543,11)**
Servicios exteriores	**13**	(778.568,10)	(469.577,02)
Tributos		(38.667,33)	(41.931,83)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		**(38.434,92)**	**(17.034,26)**
8. Amortización de inmovilizado	**13**	**(177.693,96)**	**(114.873,77)**
12. Otros resultados		**(11.936,08)**	**(5.382,32)**
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(167.893,31)**	**(64.431,06)**
13. Ingresos financieros		**531,43**	**-**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		531,43	-
De empresas del grupo y asociadas		55,50	-
Por deudas con terceros		475,93	-
14. Gastos financieros	**13**	**(174.670,18)**	**(346.035,54)**
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(30.121,18)	(15.240,87)
Por deudas con terceros		(144.549,00)	(330.794,67)
B) RESULTADO FINANCIERO		**(174.138,75)**	**(346.035,54)**
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(342.032,06)**	**(410.466,60)**
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**(342.032,06)**	**(410.466,60)**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020
A) Estado de ingresos y gastos
(Expresado en Euros)

	NOTA	Importe 2020	Importe 2019
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	**3**	**(342.032,06)**	**(410.466,60)**
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		**(342.032,06)**	**(410.466,60)**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de gastos e ingresos reconocidos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto
(Expresado en Euros)

	Capital Escriturado	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	**1.910.210,00**	**1.939.731,00**	**(34.777,58)**	**0,00**	**0,00**	**59,00**	**(59.706,48)**	**3.755.515,94**
I. Total ingresos y gastos reconocidos							(410.466,60)	(410.466,60)
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
B. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019	**2.236.710,00**	**2.313.144,40**	**(34.631,98)**	**0,00**	**(59.706,48)**	**0,00**	**(410.466,60)**	**4.045.049,34**
C. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2020	**2.236.710,00**	**2.313.144,40**	**(34.631,98)**	**0,00**	**(59.706,48)**	**0,00**	**(410.466,60)**	**4.045.049,34**
I. Total ingresos y gastos reconocidos							(342.032,06)	(281.601,23)
II. Operaciones con socios o propietarios	3.264.205,88	990.373,02	(5.898,06)	(80.152,59)		60.036,00		3.244.089,29
1. Aumentos de capital	3.264.205,88							3.264.205,88
3. Otras operaciones con socios o propietarios		990.373,02	(5.898,06)	(80.152,59)		60.036,00		(20.116,59)
III. Otras variaciones del patrimonio neto					(410.466,60)		410.466,60	924.044,13
2. Otras variaciones					(410.466,60)		410.466,60	924.044,13
D. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2020	**5.500.915,88**	**3.303.517,42**	**(40.530,04)**	**(80.152,59)**	**(470.173,08)**	**60.036,00**	**(342.032,06)**	**7.931.581,53**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de cambios en el patrimonio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al periodo entre 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020
(Expresados en Euros)

	NOTA	31.12.2020	31.12.2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	**(342.032,06)**	**(410.466,60)**
2. Ajustes del resultado		**177.693,96**	**114.873,77**
a) Amortización del inmovilizado (+)	13	177.693,96	114.873,77
3. Cambios en el capital corriente		**(145.232,96)**	**67.343,15**
a) Existencias (+/-)		(6.486,96)	0,00
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		(56.121,08)	(47.032,23)
c) Inversiones financieras (+/-)			(68.651,95)
d) Otros activos corrientes (+/-)		(28.543,53)	20.752,00
e) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		(43.269,05)	148.765,33
f) Otros pasivos corrientes (+/-)		(10.812,34)	13.510,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		**(309.571,06)**	**(228.249,68)**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		**(3.015.000,35)**	**(5.034.760,41)**
a) Inmovilizado material	5	(2.299.090,09)	182.902,85
b) Inversiones inmobiliarias	6	(703.450,99)	(5.201.447,71)
c) Otros activos financieros		(12.459,27)	(16.215,55)
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		**(3.015.000,35)**	**(5.034.760,41)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**4.228.564,25**	**700.000,00**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		4.228.564,25	700.000,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(788.621,99)**	**4.642.753,89**
a) Emisión		**1.560.641,36**	**4.114.737,49**
1. Deudas con entidades de crédito (+)	10	1.534.121,69	4.096.410,95
2. Otras deudas (+)		26.519,67	18.326,54
b) Devolución y amortización de		**(2.349.263,35)**	**528.016,40**
1. Deudas con entidades de crédito (-)	10	145.906,50	(1.990.234,02)
2. Otras deudas (-)		(2.495.169,85)	2.518.250,42
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)		**3.439.942,26**	**5.342.753,89**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		**115.370,85**	**79.743,80**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**302.523,00**	**222.779,20**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**417.893,85**	**302.523,00**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2020.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

MEMORIA 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y 31 de diciembre de 2020 (Expresada en euros)

01 - ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. 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: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

01 - CONSTITUCIÓN, RÉGIMEN LEGAL Y ACTIVIDADES.

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: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. 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.

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 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: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. 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: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

02 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Las cuentas anuales 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.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

1. Imagen fiel:

Las presentes cuentas anuales se han preparado a partir de los registros 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 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 31 de diciembre de 2020 el fondo de maniobra asciende a 11.201,83 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 descritas en la nota de hechos posteriores (Nota 18).

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 las cuentas anuales 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:

- Deterioro del valor de los activos no corrientes: la valoración de los activos no corrientes, distintos de

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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 han encargado a un experto independiente (CBRE) la realización de una valoración en la que se estiman los flujos de efectivo futuros esperados de las inversiones inmobiliarias y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo, considerando las condiciones actuales de mercado (Nota 6).

- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. La Sociedad esta acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los administradores es que dichos requisitos están siendo cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

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.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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

5. Comparación de la información:

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

6. Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

7. Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad al Plan General Contable.

8. Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la Sociedad

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia. En la nota 16 de información sobre riesgos se describen los impactos sobre las operaciones de esta situación, así como las medidas adoptadas por parte de la compañía.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

03 – APLICACIÓN DE RESULTADOS

El resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2020, y la propuesta de distribución del mismo formulada por los Administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

CONCEPTO	**2020**
Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(342.032,06)
TOTAL A REPARTIR	
Aplicación de resultados negativos:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(342.032,06)
TOTAL APLICADO	(342.032,06)

04 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Se han aplicado los siguientes criterios contables de registro y valoración en la elaboración de estas cuentas anuales:

a. 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.

En el coste de aquellos activos adquiridos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.
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.

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.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

b. 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).

La determinación del valor razonable de activos ha sido realizada al 31 de diciembre de 2020, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa. La valoración del total de activos de la sociedad se ha llevado a cabo 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.

- ***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:

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

	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.

c. 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.

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.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

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.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

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.

El deterioro de clientes de dudoso cobro se ha calculado en el ejercicio según los criterios tomados por los abogados, en base al porcentaje de imposibilidad en el cobro de las cuantías adeudadas, teniendo en cuenta las circunstancias personales de cada caso concreto analizado y su riesgo de insolvencia, así como la dificultad de recuperación de las cuantías pendientes hasta el momento de la demanda al inquilino más las generadas posteriormente hasta la salida del inquilino de la vivienda.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

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.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

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

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

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.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

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	2020	2019
SALDO INICIAL BRUTO	**-**	182.902,85
(+) Entradas	2.299.090,09	-
(+/-) Traspasos	-	(182.902,85)
SALDO FINAL BRUTO	**2.299.090,09**	**-**

A lo largo del ejercicio 2020 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. que han sido tratadas en balance como inmovilizado en curso, así como el precio de adquisición del citado edificio y los gastos inherentes a la compraventa del mismo realizada con fecha 23 de diciembre de 2020. El importe de esta partida de balance a 31 de diciembre de 2020 asciende a 2.299.090,09 euros.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Entre las operaciones previas llevadas a cabo para la adquisición del edificio cabe mencionar la ejecución de Due Diligences con Bird and Bird y RTA Management gestión integ. De activ. S.L. o la realización de valoraciones por CBRE. El importe de estas operaciones se cifra en 21.006,91 euros.

La adquisición del edificio se ha culminado en fecha 23 de diciembre de 2020 mediante escritura pública con número de protocolo dos mil trescientos treinta y cinco ante el notario Luis Rueda Esteban. El precio global de la compraventa ha sido 2.249.000 euros, correspondiendo 1.504.641,55 euros a suelo y 744.358,45 euros a construcción.

La propiedad descrita en el párrafo anterior actúa como garantía del préstamo hipotecario contraído con Bankinter S.A. con fecha 26 de diciembre de 2020 por importe de 1.500.000 euros y con el fin de su propia adquisición.

Los gastos inherentes a la operación de compraventa descrita anteriormente tales como notarios, impuestos o Registro y tratados también como inmovilizado en curso en balance ascienden a 29.083,18 euros.

Esta partida que a 31 de diciembre se recoge en una cuenta de inmovilizado material por estar en curso será en el ejercicio 2021 reclasificada a cuentas de inversiones inmobiliarias en el momento en que entre en condiciones de funcionamiento.

No existe más saldo en las cuentas de inmovilizado material que el descrito en los párrafos anteriores 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: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

06.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos en los ejercicios 2019 y 2020 de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias (terrenos, construcciones, mobiliario e instalaciones técnicas) es el siguiente:

(euros)	*Saldo Final (2019)*	*Altas*	*Bajas*	*Traspasos*	*Saldo Final (31.12.2020)*
Coste					
Terreno	*6.615.107,20*	*-*	*-*	*-*	*6.615.107,20*
Construcciones	*5.366.580,40*	*622.540,55*	*-*	*-*	*5.989.120,95*
Mobiliario	*89.754,61*	*80.910,46*	*-*	*-*	*170.665,07*
	12.071.442,21	***703.451,01***	***-***	***-***	***12.774.893,22***
Amortización Acumulada					
Construcciones y Mobiliario	*(131.505,28)*	*(177.693,96)*	*-*	*-*	*(309.199,24)*
	(131.505,28)	***(177.693,96)***	***-***	***-***	***(309.199,24)***
Valor Neto contable	***11.939.936,93***	***525.757,05***	***-***	***-***	***12.465.693,97***

(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: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Durante el ejercicio 2020 las altas se corresponden principalmente con conceptos activables que incrementan el valor de los inmuebles, principalmente obras de mejora en las viviendas o edificios. El desglose 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 31.12.2020**
Dolores Cerezo 2	1.094.213,78		20.772,38	1.114.986,16
Dolores Cerezo 4	1.030.073,01		88.091,31	1.118.164,32
CARCELERAS 3	439.538,05		40.988,06	480.526,11
CARCELERAS 5	437.548,52		2.718,97	440.267,49
CARCELERA 7	464.482,04		47.879,51	512.361,55
CAÑAS 3	398.970,25		24.737,17	423.707,42
CAÑAS 7	411.162,96		3.384,30	414.547,26
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,*	507.402,79 1.634.501,24		41.203,23 14.061,58	548.606,02 1.648.562,82
CALLEJO 2	1.232.842,11		8.615,27	1.241.457,38
Daoiz 38 *Daoiz 40* *Daoiz 42* *Daoiz 46*	3.264.026,42		337.142,60	3.601.169,02
Marcelino Alvarez	1.156.681,04		73.856,63	1.230.537,67
Valor Neto contable	**12.071.442,21**	**-**	**703.451,01**	**12.774.893,22**

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. 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 ejercicio 2019 para los distintos inmuebles fue el siguiente:

euros	Saldos a 2018	Adquisiciones inmuebles 2019 (precio de adquisición)	Gastos hasta puesta a disposición y gastos activables 2019	Saldo costes 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	360.653,83		146.748,96	507.402,79
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,*	1.625.340,44		9.160,80	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: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. 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 ocho, 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	11	648	91%
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	87%
Cherry	Málaga	36	2.408,17	92%
Nadine	Málaga	46	2.822,36	100%
Jaime Hermida	Madrid	18	1.579,80	100%
TOTAL		**178**	**11.752,78**	

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 diciembre de 2020, calculado en función de la tasación bajo normativa RICS (Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors) realizadas por un experto independiente (CBRE) ha ascendido a 20.536.000 euros.

Las principales hipótesis utilizadas para la valoración por el tasador independiente son las siguientes:

	2020	2019
Porcentaje de ocupación	73 %-100 %	35 %-100 %
Yield	4,0 %-5,0 %	4,5 %-5,5 %
Tasa de descuento	5,75 %-7,00 %	6,2 %-7,0 %

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 890.056,50 euros a fecha 31 de diciembre de 2020, siendo 587.413,90 euros en la misma fecha del ejercicio 2019 (Nota 13).

Los ingresos anticipados recibidos por los contratos de arrendamientos subvencionados por los ayuntamientos son reconocidos en el balance en el epígrafe de periodificaciones a corto plazo (Nota 14).

Financiación hipotecaria:

La Sociedad tenía a 31 de diciembre de 2020 inversiones inmobiliarias por un valor neto contable de 12.604.228,15 euros sin incluir el mobiliario, como garantía de préstamos por importe de 5.766.108,03 euros a dicha fecha. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas al momento de estas cuentas anuales 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 estaban 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. Las propiedades inmobiliarias hipotecadas a cierre del ejercicio 2019 eran las mismas que se detallan en el párrafo anterior para el ejercicio 2020.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

A 31 de diciembre 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 denominado "proyecto Aportación" (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).

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, la Sociedad tiene contratado con sus clientes por arrendamientos operativos los siguientes ingresos, no cancelables, sin tener en cuenta los incrementos por IPC:

Euros	2020	2019
Hasta un año	46.508,00	32.909,00
Entre uno y cinco años	6.523,00	9.347,00
Más de cinco años	36.158,00	15.998,00
TOTAL	89.189,00	58.253,00

07 - ACTIVOS FINANCIEROS

Activos financieros a largo plazo:

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

CONCEPTO	2020	2019
Fianzas entregadas a largo plazo	34.831,64	22.372,37
TOTALES	**34.831,64**	**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	2020	2019
Clientes	66.435,85	39.798,35
Clientes de dudoso cobro	46.507,63	17.034,60
Créditos a corto plazo	8.187,79	8.187,79
Imposiciones a corto plazo	61.500,00	61.500,00
Totales	**182.631,27**	**126.520,74**

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

El saldo de 61.500 euros de las imposiciones a corto plazo se corresponde con la realizada en Unicaja en el ejercicio 2019. Es una imposición a plazo fijo, con una duración inicial de doce meses, renovable anualmente, con inicio el 26 de junio de 2019 y fecha de vencimiento 26 de junio de 2021. El tipo de interés aplicable a este instrumento financiero es el 0,01 % (TAE 0,0100 %).

Correcciones valorativas

El saldo de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

Euros	2020	2019
SALDO INICIAL	-	-
(+) Dotaciones netas (Nota 13)	36.709,92	-
(-) Provisiones aplicadas a su finalidad	-	-
SALDO FINAL	36.709,92	-

08 – EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo de este epígrafe es el siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	417.893,85	302.523,00
TOTALES	**417.893,85**	**302.523,00**

No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

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.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

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.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

En el presente ejercicio 2020 se producen tres 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.

En reuniones de la Junta General de Accionistas de fecha 4 de septiembre y del Consejo de Administración de fechas 7 de octubre y 11 de diciembre de 2020 se acuerda la tercera ampliación de capital social del año, acuerdo que se eleva a público el 11 de diciembre de 2020. Esta ampliación, que se realiza con cargo a aportaciones dinerarias, tiene por nominal 471.344,65 euros mediante la emisión, suscripción y desembolso de 35.735 acciones de 13,19 euros de valor nominal con prima de emisión de 10,31 euros por acción.

Con las operaciones de ampliación de capital llevadas a cabo y anteriormente descritas el capital social queda compuesto por 417.052 acciones, todas ellas de 13,19 euros de valor nominal, lo que hace un total de capital social de 5.500.915,88 euros.

Inclusión en el BME Growth:

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 BME Growth 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 BME Growth son 381.317 acciones de 13,19 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 BME Growth es VGM Advisory Partners, S.L.U y el proveedor de liquidez Banco Sabadell, S.A.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

La entrada de la sociedad a cotización en el BME Growth 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 31 de diciembre de 2020, fecha de las presentes cuentas anuales, en 23,40 euros por acción.

El detalle de los accionistas y su participación en el capital al 31 de diciembre 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)

El detalle de porcentaje de participación anterior no recoge las modificaciones en los datos consecuencia de la tercera ampliación de capital elevada a pública el 11 de diciembre de 2020 por tener esta incidencia sobre el libro de socios en fecha de enero de 2021, como se recoge en los hechos posteriores de la presente memoria (Nota 18).

Prima de emisión:

Con fecha 4 de febrero de 2020 la Junta General de Accionistas acordó ampliar capital 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 aumentó la prima de emisión en 186.435,60 euros.

Con fecha 31 de marzo se eleva a público el acuerdo de 27 de marzo de 2020 de la Junta General de accionistas, acordando aumentos de capital con cargo a compensación de créditos. Las ampliaciones incrementaron la prima de emisión en 435.509,57 euros.

En la reunión del Consejo de Administración de fecha 11 de diciembre de 2020 se acordó la tercera ampliación de capital social del año, incrementando la prima de emisión en 368.427,85 euros.

A 31 de diciembre de 2020, el saldo de la prima de emisión ascendía 3.303.517,42 euros. La prima de emisión es de libre disposición.

Reservas y resultado de ejercicios anteriores:

A 31 de diciembre de 2020 el importe de las reservas asciende a -100.960,87 euros, siendo el importe de -34.631,98 euros a 31 de diciembre de 2019.

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

Acciones propias:

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 80.152,59 euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

	Nº de acciones	Euros
Saldo inicial	-	-
Adiciones	3.627	80.152,59
Retiros	-	-
Saldo final	3.627	80.152,59

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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
	2020			2019		
Pasivos financieros a Largo Plazo	6.821.025,50	-	6.821.025,50	5.286.903,81	-	5.286.903,81
Débitos y partidas por pagar	-	58.210,50	58.210,50	-	31.690,83	31.690,83
	6.821.025,50	**58.210,50**	**6.879.236,00**	**5.286.903,81**	**31.690,83**	**5.318.594,64**
Pasivos financieros a Corto Plazo	398.892,24	35.108,67	434.000,91	252.985,74	2.530.278,52	2.783.264,26
Débitos y partidas por pagar	-	154.040,05	154.040,05	-	225.744,74	225.744,74
Proveedores comercial	-	28.743,07	28.743,07	-	307,43	307,43
	398.892,24	**217.891,79**	**616.784,03**	**252.985,74**	**2.756.330,69**	**3.009.316,43**
	7.219.917,74	**276.102,29**	**7.496.020,03**	**5.539.889,55**	**2.788.021,52**	**8.327.911,07**

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	TOTAL 2020	INTERESES Financieros 2020	COMISIÓN APERTURA 2020
NOVOBANCO	Callejo	860.000,00	1,75% + EURIBOR	10	10/12/2018	10/12/2028	659.792,59	88.924,93	748.717,52	9.880,19	68,39
BANKINTER	Cherry	1.200.000,00	2,75% + EURIBOR	20	03/05/2019	03/05/2039	1.079.574,88	47.670,88	1.127.245,76	31.803,36	765,60
PICHINCHA PREST 34452	Carlos III	1.315.000,00	2,5% + EURIBOR	15	05/06/2019	05/06/2034	1.252.537,50	42.737,50	1.295.275,00	36.239,10	337,44
LIBERBANK	Nadine I	1.200.000,00	2,70%	15	24/06/2019	24/06/2034	1.032.662,12	68.364,02	1.101.026,14	30.879,98	973,80
UNICAJA	Aportación	800.000,00	1,90% + EURIBOR	15	28/06/2019	28/06/2034	682.014,82	48.291,60	730.306,42	14.793,98	90,60
PICHINCHA PRÉST 786955	Carlos III	195.000,00	2,5% +EURIBOR	15	17/07/2019	17/07/2034	185.737,50	6.337,50	192.075,00	5.384,79	7,38
KUTXABANK	Marcelino Álvarez	500.000,00	2,35%	15	27/09/2019	27/09/2034	438.190,86	28.918,20	467.109,06	11.337,91	296,88
BANKINTER	Jaime Hermida 16	1.500.000,00	2,50%	20	23/12/2020	23/12/2040	1.441.449,66	58.550,34	1.500.000,00	-	-
LIBERBANK	ICO	80.000,00	2,25%	5	01/06/2020	01/06/2025	57.155,86	7.797,27	64.953,13	742,92	26,25
PICHINCHA PRÉST 01236276757	Carlos III	40.000,00	2,5+EURIBOR%	15	15/02/2020	15/02/2035	38.100,00	1.300,00	39.400,00	895,56	24,87
Comisiones PRÉSTAMOS							(46190,29)	-	(46.190,29))	-	-
		7.690.000,00					**6.821.025,50**	**398.892,24**	**7.219.917,74**	**141.957,79**	**2.591,21**

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Préstamos Hipotecarios sobre Inversiones Inmobiliarias (Nota 10)	Proyecto	Importe	Tipo Int.	Plazo (años)	Fecha inicio	Vencimiento	L/P	C/P	TOTAL 2019	INTERESES Financieros 2019	COMISIÓN APERTURA 2019
NOVOBANCO	Callejo	600.000,00	1,75% + EURIBOR	10	10/12/2018	10/12/2028	515.294,16	42.352,92	557.647,08	13.591,15	
BANKINTER	Cherry	1.200.000,00	2,75% + EURIBOR	20	03/05/2019	03/05/2039	1.127.246,73	46.378,50	1.173.625,23	20.297,57	510,40
PICHINCHA PREST 34452	Carlos III	1.217.500,00	2,5% + EURIBOR	15	05/06/2019	05/06/2034	1.197.775,00	19.725,00	1.217.500,00	20.376,60	163,24
LIBERBANK	Nadine I	1.200.000,00	2,70%	15	24/06/2019	24/06/2034	1.101.026,14	66.433,82	1.167.459,96	16.301,22	568,05
UNICAJA	Aportación	800.000,00	1,90% + EURIBOR	15	28/06/2019	28/06/2034	729.906,42	46.951,09	776.857,51	7.529,27	52,85
Hipoteca Aportación (anterior)	Aportación									5.921,49	
PICHINCHA PRÉST 786955	Carlos III	182.500,00	2,5% +EURIBOR	15	17/07/2019	17/07/2034	179.575,00	2.925,00	182.500,00		
KUTXABANK	Marcelino Álvarez	500.000,00	2,35%	15	27/09/2019	27/09/2034	467.136,86	28.219,41	495.356,27	2.280,18	98,96
GASTOS FORMALIZAC deuda	Cherry									56.964,49	
INTERESES IZILEND y GLENCAR	Nadine I y Cherry									112.829,38	35.000,00
Comisiones PRESTAMOS							(31.056,50)		(31.056,50)		
		5.700.000,00					**5.286.903,81**	**252.985,74**	**5.539.889,55**	**256.091,35**	**36.393,50**

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 31 de diciembre de 2020 queda un importe pendiente de amortizar de 748.717,52 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 31 de diciembre de 2020 por un importe de 1.127.245,76 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 31 de diciembre de 2020 queda un importe pendiente de amortizar de 1.295.275 euros.

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020 por un importe de 730.306,42 euros.

El 17 julio de 2019 el BANCO PICHINCHA ESPAÑA S.A. concedió 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 31 de diciembre de 2020 queda un importe pendiente de amortizar de 192.075 euros.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. 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 31 de diciembre de 2020 por un importe de 467.109,06 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 31 de diciembre de 2020 por un importe de 39.400 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 31 de diciembre de 2020 y habiéndose realizado una cancelación anticipada parcial al inicio del préstamo, la cuantía pendiente de amortizar son 64.953,13 euros.

El 26 de diciembre de 2020 se ha concedido mediante escritura pública con número de protocolo dos mil trescientos treinta y seis ante el notario Luis Rueda Esteban por BANKINTER, S.A. préstamo con garantía hipotecaria por importe de 1.500.000 euros cuyo objeto es la adquisición, construcción y rehabilitación de la finca sita en la calle Jaime Hermida 16 (28037 Madrid). El vencimiento final del préstamo se producirá en fecha 23 de diciembre de 2040, siendo la fecha fijada para el primer pago el 23 de enero de 2021. El tipo de interés es un 2,5% + Euribor desde el segundo año hasta el vencimiento.

El detalle de los vencimientos de los principales de los préstamos y créditos de entidades financieras a 31 de diciembre de 2020 y de 2019 es el siguiente:

AÑO 2020	
Años	**euros**
2021	395.471,90
2022	418.496,08
2023	434.394,24
2024	450.366,80
2025	458.227,37
2026	390.920,79
Resto años	4.672.040,54
TOTAL	**7.219.917,74**

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**

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Derivados y otros:

(euros)	Derivados y otros 2020	Derivados y otros 2019
Otras deudas a Largo plazo	**58.210,50**	**31.690,83**
TOTAL Largo Plazo	**58.210,50**	**31.690,83**
Otras deudas a corto plazo		
Deudas a corto plazo (participativos)	135,20	2.536.788,02
Proveedores de inmovilizado cp	9.845,20	9.845,20
Cuenta corriente con socios/adm	-	1.063,36
Partidas pendientes de aplicación	(21.336,73)	(20.358,06)
Fianzas recibidas cp	46.465,00	2.940,00
	35.108,67	**2.530.278,52**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		
Proveedores	28.743,08	307,43
Acreedores por prest serv	149.412,83	211.133,24
Remuneraciones pdtes de pago	94,27	(20,48)
HP, acreedora por conceptos fisc.	4.534,45	14.631,98
	182.784,63	**226.052,17**
TOTAL Corto Plazo	**217.893,30**	**2.756.330,69**

Deudas a corto plazo (participativos):

La deuda privada que figuraba en el haber de la empresa a 31 de diciembre de 2019 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	2020	2019
Fianzas y cobros anticipados	58.210,50	31.690,83
Fianzas recibidas a corto plazo	46.465,00	2.940,00
TOTAL	**104.675,50**	**34.630,83**

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Proveedores y acreedores comerciales:

A 31 de diciembre de 2020 y en la misma fecha de 2019 el saldo recogido en esta categoría es el siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Acreedores y proveedores varios	149.412,83	211.440,67
TOTAL	**149.412,83**	**211.440,67**

El importe restante del epígrafe acreedores comerciales y otras cuentas a pagar del balance a 31 de diciembre de 2020 incluye remuneraciones pendientes (94,27 euros) y otras deudas con Administraciones Públicas (4.532,95 euros).

11 - SITUACIÓN FISCAL

El detalle de activos y pasivos fiscales es el siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
IRPF	4.534,45	14.631,98
TOTAL	**4.534,45**	**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.

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 del impuesto sobre sociedades a 31 de diciembre de 2020:

CONCEPTO	2020	2019
Resultado contable (saldo de la cuenta de Pérdidas y ganancias)	**(342.032,06)**	**(410.466,60)**
+/- Diferencias permanentes	(4.363,31)	(145,60)
+/- Diferencias temporarias		
Con origen en el ejercicio	54.393,20	37.854,01
Con origen en ejercicios anteriores (reversiones)		
Resultado fiscal (Base Imponible)	**(292.002,71)**	**(372.758,19)**

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Las diferencias permanentes, contenidas en el cuadro y contablemente imputadas patrimonio neto tienen su origen en las ampliaciones de capital.

La diferencia temporaria con origen en el ejercicio por importe de 54.393,20, 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%.

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.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

- 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
Jaime Hermida	Madrid	23/12/2020	Inmovilizado en curso	Residencial

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
- Proyecto Jaime Hermida: C/ Jaime Hermida número 16

- 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.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

- 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	2020	2019
Arrendamiento de viviendas	890.056,50	587.413,90
TOTAL	**890.056,50**	**587.413,90**

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).

Como se aprecia de la comparativa de datos del ejercicio actual con 2019, el importe de esta partida ha sufrido un notable incremento motivado fundamentalmente por dos puntos clave:

- El total funcionamiento de proyectos que hasta 2020 se encontraban en parte en procesos de rehabilitación y reposicionamiento, motivo por el que anteriormente no emanaban el nivel de productividad que generan en el ejercicio actual.

- La buena gestión de las actividades de la compañía que incluso en un momento de gran tensión para la actividad económica general como es el provocado por la crisis sanitaria del Covid-19 ha logrado no solo continuar con el desarrollo de las mismas de forma relativamente normal (a través de una rápida toma de decisiones y anticipación en la adopción de medidas) si no que las ha dotado de valores añadidos tanto cuantitativa como cualitativamente.

Gastos de personal:

CONCEPTO	2020	2019
Sueldos y salarios	1.443,24	2.283,48
Seguridad Social	497,07	762,28
TOTAL	**1.940,31**	**3.045,76**

Servicios exteriores:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Reparaciones y conservación	46.060,87	48.190,40
Servicios de profesionales independientes	629.181,99	290.646,38
Transportes	5.080,55	9.389,28
Primas de seguros	23.494,00	17.237,57
Servicios bancarios	4.926,08	19.711,95
Publicidad, propaganda y RRPP	205,7	121
Suministros	38.702,42	39.144,56
Otros servicios	30.916,49	45.135,88
TOTAL	**778.568,10**	**469.577,02**

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Requiere mención que en esta partida se recogen gastos que para la compañía son recurrentes por su necesidad para el desarrollo habitual de las actividades, pero también un volumen importante de gastos no recurrentes que alcanza los 240.000 euros y que, si bien se han producido en el ejercicio 2020, no van a volver a producirse para ejercicios futuros, además de gastos inherentes a ampliaciones de capital por importe de 60.430,83 euros que por concepto no procede imputar a patrimonio pero que deber ser tomados también por su naturaleza como no recurrentes para la sociedad. Entre los gastos no recurrentes en los que se ha incurrido en el presente ejercicio 2020 de forma excepcional cabe listar los gastos por la salida a cotización de la compañía en el BME Growth (que van desde asesores, abogados, Due Diligences, proveedores de liquidez, etc.), provisiones de préstamos de Unicaja y Novobanco o determinados gastos que por no haberse periodificado previamente suponen un notable incremento en el ejercicio 2020 por su total imputación al mismo tales como seguros u honorarios de auditoría.

Amortización:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Amortización de inversiones inmobiliarias	177.693,96	114.873,77
TOTAL	**177.693,96**	**114.873,77**

Gastos financieros:

El detalle es el siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Intereses de deudas ENT. Crédito	141.957,79	256.091,35
Intereses de deudas Privada	30.118,94	53.481,02
Comisiones de apertura	2.591,21	36.393,50
Otros gastos financieros	2,24	69,67
TOTAL	**174.670,18**	**346.035,54**

Los gastos financieros corresponden esencialmente al coste amortizado de la deuda con entidades de crédito. La disminución respecto al ejercicio 2019 se debe esencialmente al préstamo concedido en el ejercicio 2018 a Gavari por Glencar Investments XXI Designated Activity Company que en 2019 se amortizó en su totalidad.

Respecto a los intereses de deuda privada cuyo importe asciende a 30.118,94 euros suponen para la sociedad un gasto producido en el ejercicio 2020 que por la liquidación en el ejercicio de los préstamos que lo provocan no va a volver a generarse a futuro al quedar para ejercicios futuros solo deuda financiera.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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	2020	2019
Periodificaciones a corto plazo	31.993,89	3.450,36
TOTAL	**31.993,89**	**3.450,36**

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	2020	2019
Periodificaciones a corto plazo	11.030,66	21.843,00
TOTAL	**11.030,66**	**21.843,00**

15- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Saldos y Transacciones:

Se han realizado operaciones comerciales (adquisición de servicios) a lo largo del ejercicio 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 165.349,64 euros (103.317,48 euros a 31 de diciembre de 2019). A 31 de diciembre de 2020 el importe pendiente de pago asciende a 20.739,29 euros.

Administradores y alta dirección:

Los miembros del Consejo de Administración no reciben ningún tipo de remuneración.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen miembros de alta dirección.

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 existen anticipos ni créditos concedidos 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.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

Este riesgo se ha visto afectado durante el ejercicio 2020 en parte 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.

Además de las acciones del párrafo anterior para atenuar el posible riesgo de crédito al que se enfrenta la sociedad merece mención aparte el trabajo de cobertura de rentas que, si ya se venía desarrollando desde ejercicios anteriores, se ha afianzado en 2020 lográndose una sólida cobertura ante los riesgos. Entre las principales medidas desarrolladas en esta línea de trabajo está la obtención de subvenciones de organismos oficiales a determinados inquilinos que aseguran la recepción de la parte de rentas subvencionadas y el aseguramiento de rentas mediante contratos de seguro llevados a cabo con Avalisto S.L. como intermediario que se encuentran respaldados por la compañía aseguradora “Glarus Ibérica” (cuyas actividades se enmarcan en el consorcio de seguros). Con todo lo anterior el 78% de las rentas a largo plazo de la sociedad se encuentran cubiertas.

La exposición máxima al riesgo de crédito es la siguiente:

CONCEPTO	2020	2019
Inversiones financieras a largo plazo	34.831,64	22.372,37
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	112.954,03	56.832,95
Inversiones financieras a corto plazo	69.687,79	69.687,79
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	417.893,85	302.523,00
TOTAL	**635.367,31**	**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.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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

Honorarios de auditoría:

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

Euros	**2020**	**2019**
Servicios de auditoría	15.010	13.400
Otros servicios de auditoría	8.050	-
TOTAL	**23.060**	**13.400**

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	**2020**	**2019**
Periodo medio de pago a proveedores	99,08 días	107,66 días

18 – HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No hay hechos posteriores que pongan de manifiesto circunstancias que no existían en la fecha de cierre del ejercicio.

Los Administradores de la sociedad no consideran que existan hechos posteriores a reseñar.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Nota del Presidente

- Tras de un año de pandemia, muy complejo y con mucha incertidumbre, podemos considerar muy positivos nuestros resultados de 2020, habiendo logrado un buen comportamiento a nivel operativo – con una morosidad contenida y una tasa de ocupación extraordinaria **–** y cerrado una nueva operación que ha incorporado 18 unidades a nuestro portfolio, además de mejorado la valoración de nuestros activos un +14% pro-forma, un incrementado nuestros ingresos un +50% y sentando las bases para poder afrontar un 2021 que pueda ser el primer ejercicio de resultados positivos y el primer dividendo desde el inicio de Gavari.

- El **extraordinario performance a nivel valoración de la cartera – +14% *like fo like* –** se apoya en nuestro expertise en el reposicionamiento de los activos, traduciéndose en mejoras del 30% tanto en el proyecto Carlos III como en Nadine I.

- El buen comportamiento de la valoración, la amortización de deuda bancaria y capitalización de gran parte de la deuda con socios a lo largo del año nos permite alcanzar un **NAV / Acción de 32,81* € frente a los 28,47 € de la ampliación del 1T20 y los 20 € del inicio del proyecto en 2018.**

- A nivel morosidad **cerramos el ejercicio con un 8% de impagados de los que 6% corresponden a inquilinos históricos** en fase de salida y en **ocupación de activos alcanzamos del 93% -** 95% en activos orientados a largo plazo, y del 88% en el Coliving (94% actualmente tras las últimas entradas de estudiantes para el segundo cuatrimestre) - con una muy buena demanda de los activos que se han liberado en este ejercicio no habiendo incurrido en más de 30 días para alquilar ninguna vivienda habiendo **firmado 41 nuevos contratos** (renovados y de nuevos inquilinos).

- Hemos logrado **incrementar el precio medio de nuestros contratos** de largo plazo tanto en Málaga (+10%) como en Madrid (+8,3%) y mantener nuestro precio en el segmento Coliving con precio medio de 520 EUR/mes/habitación. Actualmente **tenemos aseguradas el 80% de las rentas derivadas de contratos de largo plazo**.

(*) Excluyendo rentas pendientes de cobro y pagos pendientes de ejecución a cierre de ejercicio.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

- A nivel financiero, **compensando la fuerte subida de ingresos nos hemos topado con cerca de 330k EUR de costes no recurrentes** derivados del listing, ampliaciones de capital, financiación con socios en el 1T20 y otros gastos que han lastrado el resultado, la parte positiva es que en 2021 no los volveremos a tener y si podremos ver además una mejora de los ingresos derivada del buen ritmo de ingresos actuales.

- La mejora de márgenes pasa por impulsar la ocupación de las pocas unidades que no pueden estar ocupadas en estos momentos (proindivisos, licencias…), contención de costes, mejora del coste de la deuda y principalmente del incremento del tamaño del vehículo diluyendo los costes de estructura apoyado en el plan de expansión de 2021 cuyo objetivo es doblar al menos la cartera actual.

- El **principal reto del proyecto sigue siendo su crecimiento, para ello reforzaremos nuestro Governance,** orientando gran parte de las nuevas contribuciones al fundraising, al diseño de un futuro proceso de salida y refuerzo de nuestro ya extenso pipeline. Adicionalmente abordaremos también la renegociación de nuestra deuda para reducir costes y adecuar plazos de amortización.

- Resaltar que hemos iniciado un **proceso de digitalización de la compañía** que nos permitirá ser mucho más eficientes en la mayoría de nuestros procesos y, en particular, en nuestras interactuaciones con los inquilinos - esperamos estar operando en este formato a partir del 1 de abril de 2021.

- Adicionalmente, antes de finalizar el semestre sacaremos un **"Club de ofertas Gavari"** para nuestros inquilinos que les permitirá obtener descuentos en suministros, telecomunicaciones, seguros y alguna sorpresa…

Juan Merino
Presidente Gavari Properties Socimi S.A.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Informe Gestión 2020

Principales magnitudes (EoP)

176 Unidades
Bajo gestión
171 apartamentos + 5 locales

>20%
Descuento adquisición vs. mercado

8%
Impago mensual de rentas
(2% excluyendo activos en reposicionamiento)

95%*
Tasa ocupación
(88% coliving)

8%**
Yield actual

35%
Deuda / Valor Activos Bruto

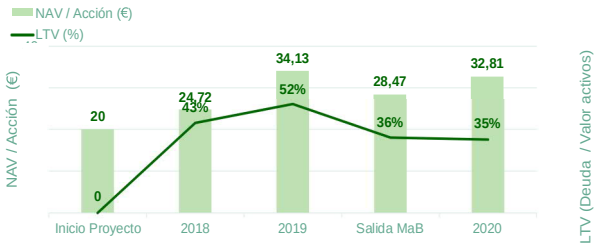
> 11.500 m²
Bajo gestión

€20,5M
Valor Activos Bruto (GAV)

NAV / Acción & LTV

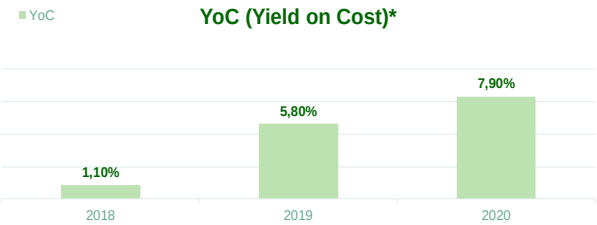
NAV Acción
38,81 € +1,64x (desde 2018)
+15% (desde salida BME Growth)

LTV (Loan to Value)
35% (-17pp YoY)



Rentabilidad operativa activos (YoC - Yield on Cost)

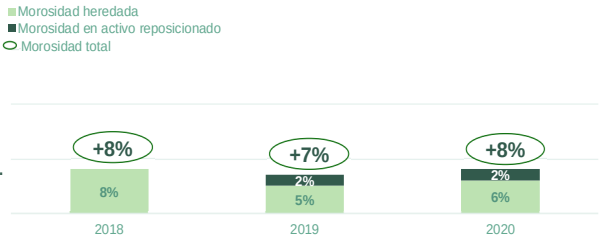
Rentabilidad bruta operativa
7,9% (+2,1% YoY)



Morosidad

Morosidad excluyendo reposicionamiento .
2% (+0% YoY)

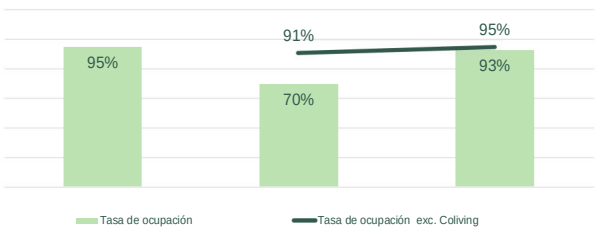
Morosidad heredada de gestion previa Gavari.
6% (+1% YoY)



Tasa de ocupación (% unidades alquiladas)

Tasa ocupación impulsada por el Colving
93% (+23% YoY)

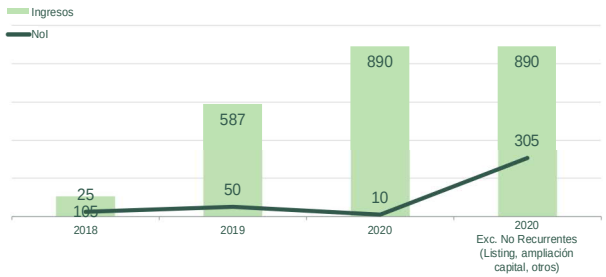
Tasa ocupación activos largo plazo
95% (+4% YoY)



Ingresos & NOI

Ingresos operativos
+52% YoY

NOI excluyendo costes no recurrentes
6,1x YoY



* Media 4T2020

Gavari

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

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.

Este riesgo se ha visto afectado durante el ejercicio 2020 en parte 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.

Además de las acciones del párrafo anterior para atenuar el posible riesgo de crédito al que se enfrenta la sociedad merece mención aparte el trabajo de cobertura de rentas que, si ya se venía desarrollando desde ejercicios anteriores, se ha afianzado en 2020 lográndose una sólida cobertura ante los riesgos. Entre las principales medidas desarrolladas en esta línea de trabajo está la obtención de subvenciones de organismos oficiales a determinados inquilinos que aseguran la recepción de la parte de rentas subvencionadas y el aseguramiento de rentas mediante contratos de seguro llevados a cabo con Avalisto S.L. como intermediario que se encuentran respaldados por la compañía aseguradora “Glarus Ibérica” (cuyas actividades se enmarcan en el consorcio de seguros).

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.

Riesgo de liquidez

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

Recursos humanos

El número medio de empleados durante el año 2020 ha sido de 1.

Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago de la compañía para el año 2020 es de 99 días (107 días en el ejercicio 2019).

Inversiones en investigación y desarrollo

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad no ha invertido en actividades de investigación y desarrollo.

Acontecimientos posteriores al cierre de ejercicio

No hay hechos posteriores que pongan de manifiesto circunstancias que no existían en la fecha de cierre del ejercicio.

Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 80.152,59 euros (3.627 acciones).

Productos financieros derivados:

La Sociedad no ha utilizado productos financieros derivados durante el ejercicio ya que no es política de la Sociedad su contratación.

Código CSV: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://app.docuten.com

MEMORIA 2020
GAVARI PROPERTIES SOCIMI, S.A. A88146592

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2020

Los miembros del Consejo de Administración han formulado las cuentas anuales adjuntas y el informe de gestión del ejercicio 2020 en su reunión del 3 de marzo de 2021, firmando en esta hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

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: 8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765. 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 la Verificación:
8d4c4035749f4448b3405c45e8ceb765

DocutenTech 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: 03-03-2021 12:10
Email: jmerino@gavariproperties.com

Firmado por: Francisco de Borja Cavero
Fecha y hora: 03-03-2021 12:17
Email: borja@loncito.com

Firmado por: D. Alberto Gutknechtt
Fecha y hora: 03-03-2021 12:28
Email: agutknechtd@yahoo.es

Firmado por: José de Cabo Marías
Fecha y hora: 03-03-2021 13:03
Email: cabo@gavariproperties.com

Documento firmado electrónicamente. El original de este document ha sido firmado electrónicamente conforme al Reglamento (UE) N° 910/2014 (conocido como Reglamento eIDAS) sobre identificación electrónica y servicios de confianza.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE GAVARI PROPERTIES, SOCIMI, S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO

Gavari Properties, Socimi, S.A.

Madrid, 31 de diciembre de 2020

v.1.1

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE GAVARI PROPERTIES, SOCIMI S.A. PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE INFORMACIÓN QUE ESTABLECE EL MERCADO

Índice

1. Introducción……..2
2. Introducción Gavari Properties, Socimi, S.A. …… 3
3. Principios Generales……..4
4. Estructura organizativa……..5
5. Información financiera: Función de la firma encargada de la administración, contabilidad y fiscalidad de la Sociedad ……..9
6. Gestión de riesgos……10
7. Sistema de control interno ……13
8. Gestión de control interno……..15

1. Introducción

En el marco y con motivo de la próxima incorporación de las acciones de Gavari Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, "**Gavari**" o la "**Sociedad**") a negociación en BME Growth de BME MTF Equity ("**BME GROWTH**"), y de conformidad con los requisitos que establece la Circular 2/2018, de 26 de julio, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el mercado de acciones emitidas por empresas en expansión y por sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, el consejo de administración formula, en fecha 28 de abril de 2020, el presente informe en el que se confirma que la Sociedad dispone de una estructura organizativa que permite cumplir con las obligaciones informativas que establece BME GROWTH, incluyendo un adecuado sistema de control interno de la información financiera.

2. Introducción Gavari Properties, Socimi, S.A.

Gavari Properties Socimi, S.A. es una sociedad anónima, con CIF A-88146592, 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. La Sociedad tiene por objeto social:

a. 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.

b. La tenencia de participaciones en el capital de otras Socimi o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c. 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.

d. 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.

Código Nacional de Actividades Económicas (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 se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

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

En el momento de la aprobación del presente documento Gavari ha encomendado su gestion a Gavari Assets Management S.L. ("**GavariAM**" o la "**Gestora**")

3. Principios Generales

Con el fin de alcanzar un robusto sistema de transparencia o coordinación, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- Un ambiente de control adecuado donde ser refleje la importancia del control de interno y que establezca la disciplina y la estructura de los elementos restantes del sistema de control interno;

- Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas;

- Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad; y

- Un proceso de monitorización efectivo llevado a cabo para garantizar que el propio sistema de control interno es adecuado y eficaz a lo largo del tiempo, que garantice principalmente, la identificación de las posibles deficiencias, esto es, el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales o de las oportunidades de instrucción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

En todo caso, este sistema debe ser adecuado a la dimensión, naturaleza y complejidad de la actividad, a la naturaleza y magnitud de los riesgos asumidos o que se vayan a asumir, así como el grado de centralización y delegación de autoridad establecido por la Sociedad.

Gavari planifica, implanta y mantiene de manera adecuada su sistema de control interno y formaliza en documentos específicos las estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos correspondientes.

El Consejo de Administración es responsable de implantar y mantener un sistema de control interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración

detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

4. Estructura organizativa

a. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas de la Sociedad está regulada en los artículos 13 a 23 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

La Junta General de Accionistas debidamente convocada y constituida, representará a todos los Accionistas y todos ellos quedarán sometidos a sus decisiones, en relación con los asuntos propios de su competencia, incluso los disidentes y no asistentes a la reunión, sin perjuicio de los derechos de impugnación establecidos en la normativa aplicable.

La Junta General de Accionistas se rige por lo dispuesto en la normativa aplicable, en los Estatutos Sociales y, en su caso, en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que completa y desarrolla la regulación legal y estatutaria en las materias relativas a su convocatoria, preparación, celebración y desarrollo, así como al ejercicio de los derechos de información, asistencia, representación y voto de los Accionistas. El Reglamento de la Junta General de Accionistas deberá ser, en su caso, aprobado por ésta.

b. Consejo de Administración

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 24 a 33 de los Estatutos Sociales de la Sociedad.

De acuerdo con el artículo 22 de los Estatutos la administración y representación de la Sociedad estará encomendada a un Consejo de Administración (en adelante el "Consejo"). El Consejo se regirá por las normas legales que le sean de aplicación y por estos Estatutos Sociales.

El Consejo de Administración es competente para adoptar los acuerdos sobre toda clase de asuntos que no estén atribuidos por la normativa aplicable o estos Estatutos Sociales a la Junta General de Accionistas.

El Consejo de Administración estará formado por un número de miembros no inferior a tres (3) ni superior a diez (10), que será determinado por la Junta General de Accionistas. Los consejeros podrán ser accionistas o no.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto actualmente por los siguientes miembros:

- Juan Merino (Presidente)
- José Manuel de Cabo (Vocal)
- Borja Cavero de Carondelet (Vocal)
- Alberto Gutknecht (Vocal)
- DA Singular Lawyers S.L.P. representado por Ivo Portabales (Secretario no consejero)

Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de seis (6) años al término de los cuales podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

El nombramiento de los consejeros caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la primera reunión de la Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad a su nombramiento.

Sin perjuicio de las funciones que le atribuya la Ley o los Estatutos, las funciones del Consejo serán:

i) Revisión riesgos inherentes al proyecto y evaluación de los mismos estableciendo procesos de monitorización continuado en casos necesarios para, en su caso, proponer medidas de actuación a la Gestora.
ii) Realizar la propuesta y, en su caso contratación, del auditor de cuentas a la Junta General de Accionistas así como su reelección, sustitución y nombramiento.
iii) Informar a la Junta General de Accionistas que en ella planteen los accionistas sobre cuestiones de su competencia.
iv) Supervisar la eficacia y control interno de la Sociedad, así como de sus sistemas de gestión de riesgos.
v) Analizar junto con los auditores las posibles debilidades de los procesos y sistemas de control interno.
vi) Supervisar el proceso de elaboración de información financiera y garantizar la integridad de la información y los procesos que generan la misma.
vii) Generar la correspondiente información operativa de gestión de forma transparente e íntegra que permita la correcta toma de decisiones del Consejo y los deberes de información periódica con los accionistas.
viii) Análisis de la operaciones en cartera y del *performance* de la Sociedad periódico proponiendo actuaciones de mejora que redunden en un mejor *performance* de la Sociedad y de su control interno.
ix) Apoyo a la Gestora en todas las áreas que puedan afectar al buen funcionamiento de la Sociedad de forma continuada.

c. Comité Asesor

El Consejo de Administración constituyó en septiembre de 2018 un comité asesor con competencias en las siguientes materias (el "**Comité Asesor**"):

i) Recomendar al Órgano de Administración una solución a los conflictos de interés que puedan surgir entre la Sociedad, los accionistas de Gavari, la Gestora y el Gestor.

ii) Supervisar las actuaciones de la Gestora.

iii) Autorizar las Inversiones que no cumplan los requisitos de la política de inversiones.

iv) Cualquier otra función específicamente atribuida en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

El Comité Asesor estará formado por un máximo de hasta CINCO (5) miembros designados por acuerdo del Órgano de Administración, aprobado con el voto favorable de, al menos, las tres cuartas partes de sus miembros.

Los miembros del Comité Asesor deberán ser personas de reconocido prestigio en el mundo empresarial. En ningún caso podrá formar parte del Comité Asesor el Socio Gestor, sin perjuicio de que pueda ser requeridos para asistir a las reuniones de aquel.

El Comité Asesor de la Sociedad está compuesto actualmente por los siguientes miembros:

- Álvaro Boada (Presidente)
- Alfonso Vázquez (Secretario)

Los miembros del Comité Asesor tendrán derecho a la remuneración que determine, en su caso, el Órgano de Administración.

El Comité Asesor se regirá por las mismas normas de organización del Órgano de Administración establecidas en los Estatutos Sociales.

Política de inversiones

Los Bienes Inmuebles objeto de las inversiones de la Sociedad deberán cumplir los siguientes requisitos:

i) Activos residenciales, en zonas non-prime o de núcleos urbanos pertenecientes a grandes ciudades capitales de provincia y/o municipios de más de 100.000 habitantes cercanos a las mismas, para su puesta en rentabilidad a un perfil del arrendatario de clase media o media-baja y con la adecuación del activo, si fuera necesario, así como locales en los que concurran dichas características siempre que pueda solicitarse respecto de los mismos la autorización necesaria para mutar su uso a uso de carácter residencial, sin perjuicio de que, en caso de no obtenerse, sean enajenados en el plazo más breve posible.

ii) La adquisición de los activos se realizará preferentemente en edificios o lotes con el fin de obtener una mejora de precios respecto al mercado *retail*, así como para lograr una mayor eficiencia en la gestión posterior. Las características que deberán reunir estas opciones de inversión son las siguientes:

Rentabilidad neta objetivo directa sobre el activo superior a un CINCO POR CIENTO (5%) en un plazo de treinta y seis (36) meses desde la compraventa sin tener en cuenta los costes financieros asociados a la adquisición.

iii) Precio medio de adquisición frente a mercado con un descuento estimado del DIEZ POR CIENTO (10%).

El importe total de la financiación externa de la Sociedad (entendiendo por tales cualesquiera contratos de préstamo, crédito y demás de carácter financiero) no podrá exceder del CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la valoración (la "**Financiación Externa**").

No obstante lo anterior, la Gestora podrá realizar inversiones que no cumplan cualquiera de los anteriores requisitos, en virtud de acuerdo expreso del Órgano de Administración adoptado por mayoría de las tres cuartas partes de sus miembros, a propuesta del Comité Asesor adoptada con la misma mayoría.

Podrán constituirse hipotecas o cualquier otro tipo de garantías a favor de terceros sobre los activos de la Sociedad en garantía de la Financiación Externa.

Antes del 30 de junio de 2022, la Gestora deberá presentar al Consejo de Administración de la Sociedad una estrategia de puesta en valor de la cartera de activos de la Sociedad (la "**Estrategia de Puesta en Valor**"), dirigida a maximizar la rentabilidad de los accionistas, que puede conllevar la aprobación por los accionistas de la Sociedad de la desinversión en la cartera y la devolución del valor a los accionistas dentro de los 5 años siguientes a la fecha de la primera ampliación de capital acordada el 13 de julio 2018 o, por el contrario, que no se aprueba tal estrategia por los accionistas de la Sociedad y se acuerde la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera más allá de dicha fecha.

d. Contrato de Gestion

La Sociedad tiene suscrito un contrato de *asset management* (Contrato de Gestión), con GavariAM en virtud del cual, por sí misma, presta, entre otros los siguientes servicios:

i) La dirección y administración de la Sociedad y de las inversiones, desinversiones y bienes inmuebles, correspondiendo a estos efectos a la Gestora las más amplias facultades para la representación de la Sociedad, sin que en ningún caso puedan impugnarse por defecto de facultades de administración y disposición los actos y contratos por ella realizados con terceros en el ejercicio de dichas atribuciones, salvo comportamiento fraudulento, negligencia grave, conducta dolosa o sobreseimiento temerario de sus funciones.

ii) La identificación y evaluación para la Sociedad de oportunidades y proyectos de inversión que cumplan con los requisitos previstos en la política de inversiones.

iii) La formalización de contratos de préstamo con o sin garantía hipotecaria o corporativa, con entidades financieras o con los accionistas de la Sociedad, gravando para ello los Bienes Inmuebles.

iv) La ejecución de los proyectos de inversión y desinversión de la Sociedad, negociando e implementando contratos de adquisición, arrendamiento, financiación, venta y cualesquiera otros relacionados con la materialización de las inversiones, desinversiones y con la titularidad y explotación de las mismas o de los bienes inmuebles.

v) La ejecución de las operaciones propias de la liquidación de la Sociedad y distribución del haber resultante entre sus accionistas.

vi) Gestión de las relaciones de la Sociedad con los accionistas, atendiendo las solicitudes de información de los mismos o apoyando al Órgano de Administración de la Sociedad a tal efecto, todo ello conforme a lo previsto en el Contrato de Gestión o en la normativa aplicable.

vii) Gestión de tesorería, servicios jurídicos, fiscales y contables en relación con la gestión de la Sociedad (incluyendo la llevanza de libros) o apertura de cuentas bancarias a cuyos efectos podrá contratar profesionales externos cuyos gastos serán asumidos o reembolsados por la Sociedad.

viii) Control de gestión de riesgos y de cumplimiento de la normativa aplicable y en particular el diseño, la implantación y el funcionamiento del sistema de control interno de la información.

ix) Supervisión del cumplimiento por parte de la Sociedad de las obligaciones legales y formales que les correspondan.

x) Los servicios de apoyo que sean requeridos en el proceso de incorporación de la Sociedad al BME GROWTH y todos aquellos servicios que sean necesarios una vez se haya producido dicha incorporación.

xi) Establecimiento de una política de seguros conveniente en relación con la Sociedad, las Inversiones y los bienes inmuebles.

xii) Mantener a la Sociedad informada de todas sus actividades y proporcionarle cuanta información esta le requiera. En particular, remitir a la Sociedad, con carácter trimestral, información contable y financiera de la Sociedad e informes sobre la evolución y rentabilidad de las inversiones realizadas.

xiii) Llevar a cabo cuantas actuaciones puedan ser requeridas razonablemente por la Sociedad en relación con las actividades de la misma.

xiv) Contratación, gestión y supervisión de profesionales y agentes contratados para llevar a cabo la correcta gestión y administración de la Sociedad y los activos.

5. Información financiera: función de la firma encargada de la administración, contabilidad y fiscalidad de la Sociedad

La información financiera de la Sociedad es realizada por Bonmatí Asesores S.L.P. (en adelante Bonmati) quien, bajo la coordinación y supervisión de la de la Gestora, realiza las siguientes actuaciones para la Sociedad:

- Llevanza de la contabilidad
- Asesoramiento fiscal
- Gestion administrativa

Las actuaciones de Bonmatí se llevan a cabo en el marco de un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad. Estos flujos de información cuentan siempre con la involucración de los property manager, la cual se hace con regularidad semanal y de forma organizada, siendo la contribución a acercar la realidad del negocio al resto de participantes.

Entre las funciones de la Gestora, se encuentra dotar de recursos e información suficiente a Bonmatí para que puedan llevar a cabo la correcta ejecución de las actuaciones encomendadas garantizando una integridad y calidad de la información a través de los controles y procesos necesarios que finalizan con las oportunas labores de supervisión, por parte de la Gestora, sobre la información financiera generada.

En relación a cuestiones fiscales la Sociedad cuenta con el apoyo de diversos despachos de abogados a quien encarga el análisis de cuestiones fiscales que puedan ir más allá de las cuestiones fiscales rutinarias.

6. Gestión de riesgos

La actividad de la Sociedad está intrínsecamente afectada por los riesgos de cualquier actividad societaria así como los propios de la actividad de gestión de inmuebles residenciales orientados al alquiler a largo plazo o de plazas para universitarios.

En este sentido tras un análisis de la Sociedad y de la Gestora se han identificado el siguiente grupo de riesgos.

- Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad: nivel de endeudamiento, eventuales dificultades en relación con la obtención de financiación en tiempo y forma, variación en los tipos de interés o falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos de la Sociedad.

- Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad: reciente constitución, gestión externa, posibles conflictos de interés con la Gestora o con los consejeros de la Sociedad, dependencia de personas clave y posible influencia de los accionistas de referencia.

- Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad: concentración de la actividad, inversión inmobiliaria, falta de obtención o retraso en la obtención de licencias o permisos, laborales, daños en los activos inmobiliarios, reclamaciones judiciales y extrajudiciales y valoración de la cartera de activos.

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: coyuntura económica o política, ciclicidad, alta competencia, cambios normativos e iliquidez de los activos residenciales.

- Riesgos de carácter fiscal: pérdida del régimen fiscal especial, cambio en la legislación fiscal y posible pago de un gravamen especial.

- Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad: falta de liquidez, evolución de la cotización y falta de interés de los accionistas.

- La contabilidad de la Sociedad, la elaboración de sus cuentas anuales y de los impuestos, se lleva de manera externa con Bonmati, quienes si bien tienen sus controles implementados podrían retrasar la entrega de la información a la Sociedad para su análisis y verificación.

En casos de que la situación o el riesgo lo requiera se crean Comisiones *ad hoc* para dar seguimiento al impacto de posibles crisis (i.e. Covid-19) que generalmente están formadas por Consejeros, pueden contar también con la presencia de expertos independiente que puedan aportar conjuntamente con sus miembros su *expertise* en la definición y puesta en marcha de medidas que mitiguen los impactos que puedan tener sobre la Sociedad.

Adicionalmente, de forma periódica, la Sociedad, a través de la Gestora, lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos relacionados con la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- Impagos y gestión de la morosidad.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Obligaciones de pago y contratos de financiación.
- Fraude.

A continuación se indica en cada caso sus elementos y procesos de control así como su potencial impacto.

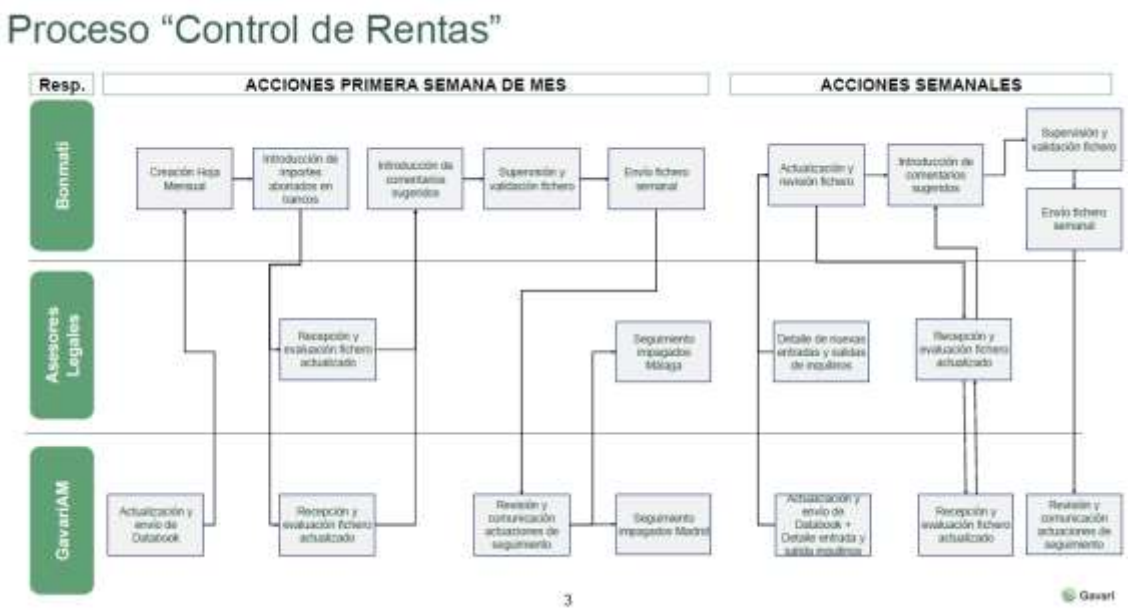
Impagos y gestión de morosidad

Se lleva a cabo un proceso con periodicidad semanal, mediante el cual se monitorizan los cobros vinculados con los alquileres que minuciosamente y frecuencia diaria va actualizando la Gestora y que sirve de fuente para todas las partes involucradas en la Sociedad, permitiendo una gestión de impagados al detalle y continuada en el tiempo.

Este proceso es uno de los pilares de Gavari, mantener una gestión muy activa en el cobro de rentas y el lanzamiento de actuaciones que permitan limitar en el tiempo los periodos de cobro de las mismas.

El equipo de Bonmatí es quien se encarga de la ejecución de este proceso, con apoyo de asesores legales y la Gestora, siendo responsabilidad de ésta última el análisis de resultados, conclusiones y lanzamiento y coordinación de acciones concretas en aquellos casos que puedan ser necesario.

A continuación de define el flujograma del proceso de control que está implantado en la actualidad:



Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad

La valoración de los activos inmobiliarios se lleva a cabo a través proyección de ingresos acorde a rentas vinculadas a contratos vigentes y unas hipótesis adicionales que implican conjuntamente de una estimación de flujos futuros. Con el fin de asegurar mayor certeza en el ejercicio la Sociedad encarga a un experto independiente de reconocido prestigio una valoración de toda su cartera de activos con una periodicidad mínima anual.

Obligaciones de pago y contratos de financiación

Los gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Fraude

El fraude entendido como la comisión de errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. En este sentido, cabe destacar, que además de la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad, se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros intermedios todos los semestres.

7. Sistema de Control Interno

La Sociedad entiende por control toda actividad llevada a cabo para mitigar los riesgos que puedan suponer un impacto significativo negativo en los objetivos o que puedan llevar a un fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad y la Gestora cuentan con procesos de control. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, la Gestora es la encargada de ejecutar las actividades de control.

A continuación procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

Comié Asesor

La Sociedad cuenta con un Comité Asesor cuyas principales funciones son (i) monitorizar el perfomance de la compañía tanto a nivel operativo como financiero dando detalle de la evolución de las inversiones realizadas y (ii) valorar las oportunidades de negocio que presente la Gestora, emitiendo una opinión en caso de incumplimiento de la política de inversiones de la Sociedad.

Una vez que una oportunidad de inversión concreta se haya identificado por la Gestora como susceptible de encajar con la estrategia de inversión de la Sociedad, la Gestora realiza un análisis

de cara a presentar al Consejo de Administración y, si pudiera plantear conflicto con la política de inversiones, se remite previamente al Comité Asesor quien emitiría una opinión al respecto.

Planificación y Presupuestación

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual para el ejercicio siguiente preparado por la Gestora junto con Bonmati.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, la Gestora realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Registro de ingresos y cuentas a cobrar

La Gestora lleva control documental de todos los contratos firmados con inquilinos e incorpora a un fichero las novedades que se vayan produciendo, recogiendo en el mismo de forma actualizada los datos de todos los inquilinos existentes (e históricos) reflejando sus datos y condiciones contractuales asociadas a la vivienda.

Esta información es compartida con Bonmati semanalmente, quien actualiza tanto en contabilidad como en sus sistemas de control de rentas las correspondientes novedades y con la misma periodicidad semanal se hace una comprobación por parte de la Gestora de que estas incorporaciones se hayan realizado correctamente garantizando (i) su registro contable, (ii) su registro en sistemas y procesos de cobro de rentas y (iii) cumplimiento de las condiciones contractuales.

En la generación de esta documentación también participan dando soporte a la Gestora los asesores legales y *property manager* vinculados con el proyecto y la Sociedad en cada momento concreto.

En el proceso de control de impagados definido anteriormente se da detalle sobre la interactuación continua que existe entre la Gestora, Bonmati y asesores legales – con el apoyo de propety manager – para la llevanza del registro y control de cobros de ingresos de la Sociedad.

Registro y valoración de los activos

El registro de los activos se produce de forma inmediata al cierre de la compraventa, tras el envío de información por parte de la Gestora, estando en cualquier caso el equipo de Bonmati en alerta para su registro, especialmente por los desencadenantes previos a cualquier operación donde se producen una serie de gastos ordinarios – Due Diligence legales y técnicas, tasaciones, apoyo legal de abogados, etc. – y la comunicación periódica que tiene con la Gestora.

En relación a las inversiones adicionales que requieran los activos – Capex – se da traslado periódico de las oportunas certificaciones que derivan en registro contable y el pago de las mismas asegurando en todo caso la conciliación de los movimientos bancarios.

En relación con la valoración de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados.

Anualmente un experto independiente es quien realiza la valoración de todas las inversiones de la Sociedad

Proceso de cierre

La Sociedad tiene subcontratadas las funciones contables y de gestión de impuestos. Bonmatí es el encargado de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, siempre bajo la supervisión de la Gestora.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad son contabilizados, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por la Gestora.

El sistema operativo utilizado por la Sociedad es A3, programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad. Todos los asientos contables (a excepción de la amortización, IVA, cobros de facturas, pagos a proveedores y parcialmente facturas recibidas, junto con la conciliación bancaria) son introducidos de manera manual, si bien la posibilidad de existencia de errores queda mitigada por la realización de cierres trimestrales los cuales son revisados por la Gestora y son informados trimestralmente al Consejo de Administración de la Sociedad.

Trimestralmente se contrasta que las principales magnitudes de balance y cuenta de resultados reflejan la realidad de la Sociedad, haciendo chequeos concretos y aleatorios sobre (i) inversiones, (ii) fondos propios, (iii) deudas con entidades financieras, (iv) ingresos - queda cubierto por el control de impagados mencionado anteriormente y (vii) gastos más significativos acontecidos.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por Bonmati, supervisados por la Gestora y el Consejo de Administración de la Sociedad.

8. Gestión Control Interno

La Gestora tiene asignada la gestión del control interno en virtud del contrato suscrito con la Sociedad. En este sentido, la Gestora tiene establecido un sistema de control interno cuya finalidad es: (i) la definición de orientaciones estratégicas de control interno; y (ii) la identificación y evaluación de los procedimientos de control de la Sociedad.

Para la elaboración de este proceso es fundamental identificar e implantar medidas correctivas de las posibles deficiencias que puedan identificarse.

En las reuniones del Consejo de Administración se debaten las cuestiones principales asociadas a la gestión del control interno, como son:

- Analizar la Sociedad y su ámbito de actuación;
- Definir las orientaciones estratégicas y los objetivos de gestión de control interno principales;
- Garantizar la existencia de un sistema que asegure la lucha contra la financiación del terrorismo y el blanqueo de capitales;
- Garantizar la existencia y la eficacia de los mecanismos de gestión de control interno;
- Garantizar la independencia de las funciones necesarias para una gestión adecuada de control interno.

En la fecha de elaboración de este Informe, la Sociedad está llevando a cabo diferentes procesos de auditoría e implantando las correspondientes normas corporativas y sistemas que aseguren el cumplimiento en materia de protección de datos.

Cabe destacar que la totalidad de los estados financieros elaborados por la Sociedad son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación. Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, la Gestora procederá a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, así como una breve explicación sobre la evolución de la Sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación con las cuentas anuales y los estados financieros intermedios deberá ajustarse las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.