



Madrid, a 27 de octubre de 2020

En virtud de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento de (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 la Circular 03/2020 de BME GROWTH, **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.** (en adelante, la “Sociedad” o “**AM LOCALES PROPERTY**”) por medio de la presente, publica la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

EEFF Intermedios a 30-06-2019

- Estados Financieros Intermedios a 30 de junio del 2020, junto con el informe de revisión limitada emitido por un auditor independiente.

Atentamente

D. Herminio García-Baquero Arias
Presidente del Consejo de Administración
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

AM Locales Property SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios al 30 de junio de 2020

Incluye Informe de revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

Informe de Revisión Limitada sobre estados financieros intermedios

A los Accionistas de AM Locales Property SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de AM Locales Property SOCIMI, S.A., que comprenden el balance al 30 junio de 2020, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas relativos al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

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

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de AM Locales Property SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (actualmente denominado BME Growth) sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal



Marta Alarcón

22 de octubre de 2020



AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

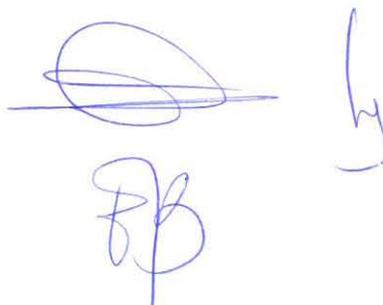
Balance al
30 de junio de 2020
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		78.215.618	78.659.150
Inmovilizado intangible	5	6.778	7.925
Aplicaciones informáticas		6.778	7.925
Inmovilizado material	6	12.232	15.018
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		12.232	15.018
Inversiones inmobiliarias	7	77.319.632	77.751.165
Terrenos		57.321.354	57.321.354
Construcciones		19.998.278	20.429.811
Inversiones financieras a largo plazo	9.a, 11.a	788.137	796.203
Otros activos financieros		788.137	796.203
Activos por impuesto diferido	16	88.839	88.839
ACTIVO CORRIENTE		9.664.999	2.361.663
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.b	1.038.688	551.457
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	9.a	906.608	56.766
Cientes, empresas del grupo y asociadas	9.a	24.855	20.604
Deudores varios	9.a	1.770	1.770
Activos por impuesto corriente	16	4.483	18.863
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	100.972	453.454
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.a, 11.a	627	685
Otros activos financieros		627	685
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	8.625.684	1.809.521
Tesorería		8.625.684	1.809.521
TOTAL ACTIVO		87.880.617	81.020.813

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Balance al
30 de junio de 2020
(expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO		29.915.359	31.021.448
Fondos propios	13	34.135.833	34.661.406
Capital		5.028.013	5.028.013
Capital escriturado		5.028.013	5.028.013
Prima de emisión		26.209.831	26.209.831
Reservas		1.523.476	877.791
Legal y estatutarias		775.690	521.113
Otras reservas		747.786	356.678
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(168.104)	-
Resultado del ejercicio	3	1.542.617	2.545.771
Ajustes por cambios de valor	14	(4.220.474)	(3.639.958)
Operaciones de cobertura		(4.220.474)	(3.639.958)
PASIVO NO CORRIENTE		54.192.181	47.207.836
Deudas a largo plazo	9.b, 15.a	54.192.181	47.207.836
Deuda con entidades de crédito		48.833.613	42.463.117
Derivados	14	4.220.474	3.639.958
Otros pasivos financieros		1.138.094	1.104.761
PASIVO CORRIENTE		3.773.077	2.791.529
Deudas a corto plazo	9.b, 15.a	2.003.276	1.504.663
Deuda con entidades de crédito		2.003.276	1.504.663
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.b, 15.a	154.470	4.355
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.c	1.615.331	1.282.511
Proveedores	9.b	29.302	16.740
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9.b	393.995	522.998
Acreedores varios	9.b	9.143	1.003
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	1.182.891	741.770
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		87.880.617	81.020.813



AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2020
(expresada en euros)**

	Nota	30/06/2020	30/06/2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	18.a	3.506.280	3.588.329
Prestaciones de servicios		3.506.280	3.588.329
Aprovisionamientos:		(651.232)	(710.247)
Trabajos realizados por otras empresas		(651.232)	(710.247)
Otros ingresos de explotación:		4.516	6.105
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	18.b	4.516	6.105
Gastos de personal:		(128.994)	(127.044)
Sueldos, salarios y asimilados		(118.102)	(116.183)
Cargas sociales	18.c	(10.892)	(10.861)
Otros gastos de explotación		(393.191)	(752.170)
Servicios exteriores		(336.924)	(480.374)
Tributos		(56.267)	(271.796)
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(543.185)	(521.578)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		74.829	1.629.377
Deterioros y pérdidas	7	74.829	-
Resultados por enajenaciones y otros	7	-	1.629.377
Otros resultados		(9.213)	34.921
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.859.810	3.147.694
Ingresos financieros:		918	-
De participaciones en instrumento de patrimonio		918	-
En empresas del grupo y asociadas		918	-
Gastos financieros:	15.a	(924.021)	(831.221)
Por deudas con terceros		(924.021)	(831.221)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	11.a	607.748	-
Resultados por enajenaciones y otros		607.748	-
RESULTADO FINANCIERO		(315.355)	(831.221)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.544.455	2.316.473
Impuestos sobre beneficios	16	(1.838)	(303.607)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	1.542.617	2.012.866

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2020
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	30/06/2020	30/06/2019
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	1.542.617	2.012.866
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		(580.516)	(1.841.021)
Por valoración de activos y pasivos		(580.516)	(1.841.021)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		962.101	(1.669.176)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Nota	Capital		Reserva legal	Reserva Voluntaria	Resultado del ejercicio	Dividendos (Dividendo a cuenta)	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Escriturado	Prima de emisión							
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2019	5.028.013	26.209.831	304.392	206.215	2.167.212	-	-	(2.101.208)	31.814.455
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	2.012.866	-	-	-	2.012.866
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	(1.800.028)	-	-	(1.800.028)
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(1.800.028)	-	-	(1.800.028)
Distribución de resultados 2018	-	-	216.721	150.463	(2.167.212)	1.800.028	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	(1.841.021)	(1.841.021)
SALDO, FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019	5.028.013	26.209.831	521.113	356.678	2.012.866	-	-	(3.942.229)	30.186.272
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020	5.028.013	26.209.831	521.113	356.678	2.545.771	-	-	(3.639.958)	31.021.448
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.542.617	-	-	-	1.542.617
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	(1.900.086)	-	-	(1.900.086)
(-) Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(1.900.086)	-	-	(1.900.086)
Distribución del resultado 2019	-	-	254.577	391.108	(2.545.771)	1.900.086	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	(168.104)	580.517	412.413
SALDO, FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020	5.028.013	26.209.831	775.690	747.786	1.542.617	-	(168.104)	(3.059.441)	31.076.392

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2020
(expresado en euros)**

	Nota	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		1.958.130	2.038.218
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.544.455	2.316.473
Ajustes del resultado:		1.391.459	(276.578)
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	543.185	521.578
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	(74.829)	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	-	(1.629.377)
Ingresos financieros (-)		(918)	-
Gastos financieros (+)		924.021	831.221
Cambios en el capital corriente:		(54.681)	517.492
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(487.231)	(146.471)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		432.550	663.963
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(923.103)	(519.169)
Pagos de intereses (-)		(924.021)	(519.169)
Cobros de intereses (+)		918	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(24.767)	1.634.128
Pagos por inversiones (-):		(32.891)	(384.294)
Empresas del grupo y asociadas		-	628
Inmovilizado intangible		-	(9.755)
Inmovilizado material		(455)	(3.556)
Inversiones inmobiliarias	7	(32.436)	(371.611)
Cobros por desinversiones (+):		8.124	2.018.422
Empresas del grupo y asociadas		58	-
Inversiones inmobiliarias	7	-	2.070.000
Otros activos financieros		8.066	(51.578)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		4.882.800	(2.788.028)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(168.104)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(168.104)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		6.950.990	(987.999)
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		8.503.094	12.642.515
Otras deudas (+)		183.448	(11.000)
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.735.552)	(13.619.514)
Otras deudas (-)		-	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(1.900.086)	(1.800.028)
Dividendos (-)	13	(1.900.086)	(1.800.028)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		6.816.163	884.318
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.809.521	5.697.952
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		8.625.684	6.582.270

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estados Financieros Intermedios a 30 de junio de 2020

Incluye Informe de Revisión Limitada de Estados Financieros Intermedios

**Estados Financieros
Intermedios**

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL PERIODO DE 6
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020
(Importes en euros)

1.- Actividad de la empresa.

a) Constitución y domicilio social.

La entidad se constituyó como sociedad anónima el 14 de noviembre de 1990 bajo la denominación social de **Alimentaria Manchega, S.A.** Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a **Alimentaria Manchega, S.L.**

Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la entidad, pasando a ser **AM Locales Property, S.L.**

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Junta General de Socios acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2016.

Con fecha 11 de julio de 2016, la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid.

Con fecha 26 de mayo de 2017, se elevó a público el acuerdo adoptado por la Junta General el 22 de mayo anterior, por el cual la Sociedad se transforma en sociedad anónima, cambiando su denominación a **AM Locales Property SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad).

La sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 25 de julio de 2017.

b) Objeto y actividad.

La Sociedad tiene por objeto social:

1. La compraventa, alquiler y gestión de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
2. La prestación de servicios de todo tipo relacionados con la propiedad inmobiliaria, como estudios, proyectos, instalaciones y mantenimiento.
3. La compraventa y explotación de fincas rústicas, agrícolas, forestales y ganaderas.

c) Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido.

d) Régimen de SOCIMI.

AM Locales Property SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social

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

2. Obligación de inversión

- Deben invertir al menos el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

4. Obligación de distribución del resultado

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

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

5. Obligación de información

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula su régimen fiscal especial.

6. Capital mínimo

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley 11/2009 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.

En el ejercicio 2017, la Sociedad solicitó a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a cotización de la totalidad de sus acciones en dicho sistema multilateral de negociación. Con fecha 25 de julio de 2017 la sociedad entró a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del impuesto sobre sociedades a partir del mismo 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.

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 del acuerdo de distribución del dividendo.

2.- Bases de presentación de los estados financieros intermedios.

a) Imagen fiel.

Los presentes estados financieros intermedios, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a los estados financieros intermedios, compuesta por las notas 1 a 23, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de los presentes estados financieros intermedios están expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las cuentas anuales del ejercicio 2019, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 15 de julio de 2020.

b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas 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 periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, las correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y del balance las correspondientes al ejercicio anual anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2019 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 15 de julio de 2020.

c) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de cambios en el patrimonio neto, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables.

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (nota 4).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Por último, el pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó el brote de Coronavirus COVID-19 con la categoría de pandemia, debido a su rápida propagación a nivel global, afectando a más de 150 países. En el marco de esta pandemia, la Sociedad ha identificado los siguientes riesgos para su negocio:

- Riesgo operacional y de negocio: A la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios la Sociedad ha firmado adendas de contratos de arrendamiento con condonación de deuda con algunos de sus clientes. Las pautas seguidas por la Sociedad son las dictadas por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, publicado el 1 de abril y en el que se recogen los aplazamientos en el cobro de rentas a personas en situación de vulnerabilidad.
- Riesgo de Liquidez: La Sociedad cuenta en la actualidad con aproximadamente 8.625.684 euros de caja disponible (es decir, excluyendo los saldos en cuentas de reserva a favor del banco financiador). Además, la sociedad cuenta con un fondo de maniobra positivo y no se espera que haya ningún problema para satisfacer sus pasivos en el corto plazo.

En virtud de lo anterior, la Sociedad ha alcanzado una serie de acuerdos de diferimiento parcial de la renta devengada, con determinados inquilinos que se vieron impactados significativamente por la situación vivida. Además algunos acuerdos han supuesto quita en los importes mensuales devengados. Más allá de estas situaciones particulares, la Sociedad no ha experimentado un impacto significativo en la cuenta de resultados del periodo de 6 meses terminado al 30 de junio 2020. Aunque a esta fecha no está negociada toda la cartera y se está trabajando en llegar a acuerdos con todos y cada uno de los arrendatarios.

3.- Distribución del resultado del ejercicio.

El 15 de julio de 2020 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2019 de 2.545.771 euros, consistente en la dotación del mismo a dividendos por importe de 1.900.086 euros, a reserva legal por importe de 254.577 euros y a reservas voluntarias por importe de 391.108 euros.

Al 30 de junio de 2020, el importe de las reservas no distribuibles es de 775.691 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal (521.113 euros al cierre de 2019). La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras tanto, no es distribuible a los accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal como recogen sus estatutos, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009. A este respecto, se ha repartido un 50% del resultado de la venta del inmueble practicada durante el ejercicio 2019 y el 80% del resultado del ejercicio 2019 a dividendos, un 10% a reserva legal y el resto a reservas voluntarias.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley y los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de esas pérdidas.

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, establece las obligaciones de distribución de resultados, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles y en los 6 meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio (nota 1.d).

4.- Normas de registro y valoración.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios del periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020 son las siguientes:

I. Negocios conjuntos.

La Sociedad explota un inmueble mediante la agrupación con otra empresa en régimen de comunidad de bienes.

A 30 de junio de 2020, la Sociedad participa en la siguiente entidad:

Denominación	Porcentaje de participación	Cifra de negocios C.B.
Atocha 24, C.B.	69,43%	216.490

La mencionada comunidad de bienes comenzó sus actividades en el ejercicio 2016.

Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por la comunidad de bienes en la que la Sociedad participa, se han seguido los siguientes criterios:

- Se ha integrado en cada partida del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional de los saldos de la comunidad de bienes en la cual la Sociedad participa, en función de su porcentaje de participación. En las notas explicativas siguientes se detallan las cifras que corresponden a esa comunidad de bienes cuando son significativas.
- No es necesario realizar homogeneizaciones valorativas ni temporales, pues la comunidad de bienes en la cual participa la Sociedad tiene sus mismos criterios valorativos y coincide en el ejercicio económico y la fecha de cierre.
- Se han eliminado los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y la comunidad de bienes, los saldos activos y pasivos recíprocos y los ingresos y gastos recíprocos, en proporción a la participación que corresponde a la Sociedad.

II. Inmovilizado intangible.

Las aplicaciones informáticas tienen vida útil definida y se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida

útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Aplicaciones informáticas.....	3

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

III. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

a) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material se registran inicialmente a su precio de adquisición.

b) Amortizaciones.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	<u>Años de vida útil estimada</u>
Inmuebles para arrendamientos.....	50-25
Instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipo para procesos informáticos	4
Otro inmovilizado material.....	10

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

c) Costes posteriores.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes

derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

d) Deterioro del valor de los activos.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

IV. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La Sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material. Los métodos de amortización y las vidas útiles son los reflejados en dicho apartado.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado de arrendamientos.

V. Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la Sociedad desarrolla sus actividades.

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados.

VI. Arrendamientos.

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos operativos.

a) Contabilidad del arrendatario

Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen por la Sociedad como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

b) Contabilidad del arrendador

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen por la Sociedad como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

VII. Instrumentos financieros.

a) Activos financieros.

1) Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: se trata de activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

2) Valoración inicial

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

3) Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellos que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en un plazo inferior a un año y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

Al menos al cierre del periodo, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En cada fecha de balance, la Sociedad evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. En este contexto, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros, para el caso de los préstamos y cuentas a cobrar, en las

dificultades financieras del deudor así como en los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para los activos financieros mantenidos para negociar, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros en el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados.

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

b) Pasivos financieros.

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

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

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

c) Fianzas.

La Sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

d) Derivados.

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo en la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

El derivado contratado por la Sociedad cumple plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de este instrumento financiero derivado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se ha reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "ajustes por cambios de valor".

e) Intereses.

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras. El cálculo incluye las comisiones y puntos básicos de interés pagados o recibidos por las partes del contrato, así como los costes de transacción y cualquier

otra prima o descuento. En aquellos casos en los que la Sociedad no puede estimar con fiabilidad los flujos de efectivo o la vida esperada de un instrumento financiero, se utilizan los flujos de efectivo contractuales a lo largo del periodo contractual completo. Para instrumentos financieros, en los que la variable con la que se relacionan las comisiones, puntos básicos, costes de transacción, descuentos o primas, se revisa a tipos de mercado antes del vencimiento esperado, el periodo de amortización es el plazo hasta la siguiente revisión de las condiciones.

La reestimación de los flujos con el objeto de considerar las variaciones en los tipos de interés de mercado de activos y pasivos financieros a tipos de interés variables afecta al tipo de interés efectivo. Si la Sociedad modifica las estimaciones de los flujos de efectivo futuros de los activos y pasivos financieros, recalcula el valor contable computando el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados al tipo de interés efectivo original o el tipo de interés efectivo revisado por operaciones de cobertura, reconociendo el ajuste como un gasto o ingreso financiero.

VIII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

IX. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del periodo, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

X. Ingresos por ventas y prestaciones de servicios.

Los ingresos por las prestaciones de servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados al nominal de los créditos por actividades propias con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

XI. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos y que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. No se reconocen en los presentes estados financieros intermedios sino que se informa los mismos en las notas de la memoria, siempre que no sean considerados como remotos.

XII. Gastos de personal.

La Sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

Las indemnizaciones por despido se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

XIII. Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto sobre beneficios relativa a la base imponible del periodo. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del periodo.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto sobre sociedades relacionados con las diferencias temporarias imponibles mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar en concepto de impuesto sobre sociedades debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles o deducciones pendientes de aplicación. A estos efectos se entiende por diferencia temporaria la diferencia existente entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Sociedad revisa en la fecha de cierre del periodo, el valor contable de los activos por impuesto diferido, con el objeto de reducir dicho valor en la medida que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

Los activos por impuesto diferido que no cumplen las condiciones anteriores no son reconocidos en el balance de situación. La Sociedad reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen las condiciones para reconocer los activos por impuesto diferido que previamente no habían sido reconocidos.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios corriente si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar las deudas de forma simultánea.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto diferido si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se reconocen en balance como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha de esperada de realización o liquidación.

En el ejercicio 2001, la Sociedad aumentó su capital mediante aportación no dineraria acogiendo dicha operación al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el art. 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria del ejercicio 2001.

Hasta el ejercicio 2015, la Sociedad tributaba en Régimen de Tributación del Beneficio Consolidado de los Grupos de Sociedades.

Con fecha 29 de septiembre de 2016, y con efectos 1 de enero de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos establecidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el impuesto sobre sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades. Así mismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectúa desde el ejercicio 2016. La sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios respecto a los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, La Sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios.

XIV. 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 adquisición de elementos que se integren en el activo de la Sociedad. A 30 de junio de 2020, no hay gastos ni inversiones de importe significativo por estos conceptos.

XV. Clasificación de activos y pasivos como corrientes y no corrientes.

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que los estados financieros intermedios sean formulados.

XVI. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones entre entidades vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

XVII. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5.- Inmovilizado intangible.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 30 de junio de 2020 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas	29.682	(22.904)	6.778
Total	29.682	(22.904)	6.778

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2019 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas	29.682	(21.757)	7.925
Total	29.682	(21.757)	7.925

A 30 de junio de 2020, varios elementos del inmovilizado intangible, con un valor de coste de 19.182 euros, están totalmente amortizados y todavía están en uso (mismo importe que al cierre del ejercicio 2019).

6.- Inmovilizado material.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material a 30 de junio de 2020 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(41.894)	123
Mobiliario	81.134	(77.938)	3.196
Equipo para procesos de información	65.009	(61.619)	3.390
Otros inmovilizado material.....	7.000	(3.432)	3.568
Anticipos para inmovilizado	1.955	---	1.955
Total	197.115	(184.883)	12.232

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material al 31 de diciembre de 2019 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(41.805)	212
Mobiliario	81.134	(75.286)	5.848
Equipo para procesos de información	65.008	(61.496)	3.512
Otros inmovilizado material.....	7.000	(3.055)	3.945
Anticipos para inmovilizado	1.500	---	1.500
Total	<u>196.659</u>	<u>(181.642)</u>	<u>15.018</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 en inmovilizado material es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2019	Adiciones	Saldo a 30/06/2020
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	81.134	---	81.134
Equipo para procesos informáticos	65.008	1	65.009
Otro inmovilizado material.....	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	1.500	455	1.955
Total	<u>196.659</u>	<u>456</u>	<u>197.115</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2019 en el inmovilizado material, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2018	Adiciones	Saldo a 31/12/2019
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	79.044	2.090	81.134
Equipo para procesos informáticos	61.453	3.555	65.008
Otro inmovilizado material.....	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	1.500	---	1.500
Total	<u>191.014</u>	<u>5.645</u>	<u>196.659</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/19	Dotación	Saldo a 30/06/2020
Instalaciones	41.805	106	41.911
Mobiliario	75.286	2.557	77.843
Equipo para procesos informáticos	61.496	228	61.724
Otro inmovilizado material	3.055	350	3.405
Total	<u>181.642</u>	<u>3.241</u>	<u>184.884</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2019 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2018	Dotación	Saldo a 31/12/19
Instalaciones	41.592	213	41.805
Mobiliario	70.172	5.114	75.286
Equipo para procesos informáticos	61.040	456	61.496
Otro inmovilizado material	2.355	700	3.055
Total	<u>175.159</u>	<u>6.483</u>	<u>181.642</u>

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso a 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Elementos	Saldo a 30/06/2020	Saldo a 31/12/19
Instalaciones	39.888	39.888
Mobiliario	43.237	43.237
Equipos para procesos de información	61.041	61.041
Total	<u>144.166</u>	<u>144.166</u>

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

7.- Inversiones inmobiliarias.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2020 es la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	57.321.354	---	---	57.321.354
Construcciones.....	39.479.331	(14.927.079)	(4.553.974)	19.998.278
Total	<u>96.800.685</u>	<u>(14.927.079)</u>	<u>(4.553.974)</u>	<u>77.319.632</u>

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España. El importe de coste del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 57.321.354 euros a 30 de junio de 2020 (57.321.354 a 31 de diciembre de 2019).

Un importe de 4.183.387 euros corresponde al coste de las inversiones inmobiliarias propiedad de Atocha 24, C.B. (ver nota 4.1).

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019 fue la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	57.321.354	---	---	57.321.354
Construcciones.....	39.446.895	(14.388.281)	(4.628.803)	20.429.811
Total	96.768.249	(14.388.281)	(4.628.803)	77.751.165

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2019	Adiciones	Saldo a 30/06/2020
Terrenos.....	57.321.354	---	57.321.354
Construcciones.....	39.446.895	32.436	39.479.331
Total	96.768.249	32.436	96.800.685

Las adiciones registradas los seis primeros meses del ejercicio 2020 se corresponden principalmente con la activación de gastos por obras de remodelación en los inmuebles.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2019 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2018	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/19
Terrenos.....	57.621.409	118.859	(418.914)	57.321.354
Construcciones.....	35.832.035	3.800.440	(185.580)	39.446.895
Total	93.453.444	3.919.299	(604.494)	96.768.249

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2019 se corresponden principalmente con la activación de gastos por las obras que la Sociedad estaba realizando en uno de los locales y cuya obra se finalizó en marzo de 2019 y con las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 22 de enero de 2019 se firmó escritura de compraventa de inmuebles mediante la cual la Sociedad adquirió un inmueble situado en la calle los Pozos de Galapagar (Madrid). El precio total por la compra ascendió a 160.000 euros.
- Con fecha 31 de octubre de 2019 la Sociedad firmó una renovación de los contratos de alquiler que mantenía con las sociedades Atención y Servicio a Residentes, S.A. y Grupo GB Residencias en el inmueble situado en la Carretera Córdoba-Tarragona, Km. 285 de Alcázar de San Juan, Ciudad Real, donde se pactó que la Sociedad se hacía cargo de las obras que realizaron los inquilinos en el interior del inmueble por valor de 3.500.000 euros.

Las bajas del ejercicio 2019 se corresponden con las siguientes enajenaciones de inmuebles:

- Con fecha 27 de febrero de 2019 se firmó escritura de compraventa de inmuebles con la sociedad Retirogate Properties, S.L., mediante la cual la Sociedad enajenó el inmueble situado en la calle General Martínez Campos (Madrid). El precio total por la venta de este inmueble ascendió a 2.070.000 euros, suponiendo un beneficio para la Sociedad de 1.629.377 euros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2019	Dotación	Saldo a 30/06/2020
Construcciones	14.388.281	538.798	14.927.079
Total	14.388.281	538.798	14.927.079

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2019 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2018	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/19
Construcciones	13.540.022	1.012.130	(163.871)	14.388.281
Total	13.540.022	1.012.130	(163.871)	14.388.281

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

Con fecha 4 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria cancelando la deuda hipotecaria que mantenía hasta entonces (ver nota 15). Con el nuevo préstamo se establecen una serie de activos estratégicos, donde en el caso de enajenarse cualquiera de ellos, la Sociedad deberá amortizar anticipadamente dicha deuda.

Deterioro de las inversiones inmobiliarias

Con fecha 31 de diciembre de 2019, un experto independiente realizó un informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad considerando la información y estado de mercado existente a 31 de diciembre de 2019. Según dicho informe, el valor de mercado neto total de la cartera de inmuebles asciende a 186.228.000 euros.

Inmueble	Valor en libros	Método de valoración	Tasa de descuento	Valor de tasación
Inversiones Inmobiliarias	77.319.632	DFC / Comparables (*)	4,89% - 8,79%	186.228.000

* Para todas las tasaciones realizadas se ha utilizado los métodos de valoración comparación y de descuento de flujos con tasas de descuento de caja, que van del 4,89% al 8,79%, excepto para la inversión inmobiliaria Ctra. Herencia S/N para la que se ha utilizado el método residual dinámico a una tasa de descuento del 12%.

Al finalizar el periodo de seis terminado el 30 de junio de 2020 dos locales presentan evidencias de deterioro en base a la valoración emitida por el experto independiente. En consecuencia, la Sociedad tiene registrado al 30 de junio de 2020 un deterioro acumulado de 4.553.974 euros (4.628.803 al cierre del ejercicio 2019). Durante el ejercicio 2019 se dotó 390.091 euros de deterioro y en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020 se han revertido 74.829 euros..

A 30 de junio de 2020 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con las inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no existen elementos totalmente amortizados en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

El detalle de inmuebles propiedad de la sociedad se detalla en el Anexo I de las presentes notas explicativas.

8.- Arrendamientos operativos.

Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros locales comerciales situados en España. Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta los gastos comunes son los siguientes:

	Cobros mínimos	
	30/06/2020	30/06/2019
Hasta un año	3.498.852	3.622.174
Entre uno y cinco años	2.553.660	4.680.836
Más de cinco años	---	200.000
Total cobros mínimos comprometidos.....	<u>6.052.512</u>	<u>8.503.010</u>

Debemos tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

9.- Instrumentos financieros.

- a) La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2020, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es como sigue:

Categorías	Clases	30/06/2020		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Préstamos y partidas a cobrar		788.137	933.860	1.721.997
Total activos financieros.....		<u>788.137</u>	<u>933.860</u>	<u>1.721.997</u>

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2019, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2019		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
Préstamos y partidas a cobrar		796.203	79.825	876.028
Total activos financieros.....		<u>796.203</u>	<u>79.825</u>	<u>876.028</u>

- b) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2020 es como sigue:

Categorías	Clases	30/06/2020				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:		48.833.613	5.358.568	2.003.276	586.910	56.782.367
Total pasivos financieros.....		<u>48.833.613</u>	<u>5.358.568</u>	<u>2.003.276</u>	<u>586.910</u>	<u>56.782.367</u>

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2019 fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2019				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:		42.463.117	4.744.719	1.504.663	545.096	49.257.595
Total pasivos financieros.....		42.463.117	4.744.719	1.504.663	545.096	49.257.595

c) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

1. Riesgo de crédito.

La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

El riesgo de tipo de interés para la Sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al euríbor para el mismo plazo.
- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Ambas circunstancias exponen a la Sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La Sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

3. Riesgo de liquidez.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago. La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 9.a) y 9 b).

10.- Inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

11.- Inversiones financieras y deudores comerciales.**a) Inversiones financieras.**

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

	30/06/2020		31/12/2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Vinculadas:				
· Cuentas corrientes	---	627	---	685
No vinculadas:				
· Fianzas y depósitos	788.137	---	796.203	---
Total	788.137	627	796.203	685

El importe correspondiente a fianzas y depósitos se ha entregado a diferentes instituciones y es necesario para el desarrollo de la actividad de arrendamiento de locales comerciales.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, la Sociedad ha realizado la compra y venta de diversas acciones de empresas cotizadas el mercado bursátil de las que han obtenido un beneficio de 607.748 euros. A la finalización de este periodo no mantiene ninguna de estas acciones.

b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

Concepto	30/06/2020	31/12/2019
	Corriente	Corriente
· Clientes	2.647.678	1.797.837
· Deterioro de clientes.....	(1.741.071)	(1.741.071)
· Clientes, empresas del grupo y asociadas.....	24.855	20.604
· Deudores varios	1.770	1.770
· Otros créditos con las administraciones públicas (nota 16) ...	105.455	472.317
Total	1.038.688	551.457

c) Deterioro del valor.

El movimiento en las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste, coste amortizado o valor razonable durante el ejercicio 2019 y los seis primeros meses del ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

	Importe
Saldo al 01/01/2019	1.741.071
· Dotación.....	---
· Aplicación	---
Saldo al 31/12/2019	1.741.071
· Dotación.....	---
· Aplicación	---
Saldo al 30/06/2020	1.741.071

12.- Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes.

El saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles.

13.- Fondos propios.

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en su estado de cambios.

a) Capital.

El capital social asciende a 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde tanto a personas físicas como jurídicas.

Con fecha 26 de mayo de 2017, la Sociedad se transformó en sociedad anónima, por lo que sus participaciones sociales se sustituyeron por acciones. La inscripción de este acuerdo en el Registro Mercantil realizó con fecha 12 de junio de 2017.

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 25 de julio de 2017.

Además, la Sociedad ha optado por un sistema de representación de las acciones mediante anotaciones en cuenta, encomendándole la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("Iberclear").

b) Prima de emisión.

Esta reserva es de libre disponibilidad.

c) Reservas.

1. Reserva legal.

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin.

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

A 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre 2019, la reserva legal aún no se encuentra totalmente dotada.

2. Reservas voluntarias.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

d) Accionistas.

El detalle de los accionistas de la Sociedad a 30 de junio de 2020 con una participación superior al 5% es el siguiente:

Identidad aportante	Acciones suscritas	%
D. Herminio García-Baquero Arias	1.639.214	32,60%
Dña. Mª Luisa García-Baquero Arias	1.639.214	32,60%
Dña. Mª Elena García-Baquero Arias	1.639.214	32,60%
Total	4.917.642	97,80%

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

e) Acciones propias.

Las acciones/participaciones propias en poder de la Sociedad son las siguientes:

Acciones propias	Número	Valor nominal	Precio medio de adquisición	Coste total de adquisición
30.06.20	7.630	22,00	22,03	168.104
31.12.19	-	-	-	-

La mayor parte de las acciones propias en poder de la Sociedad fueron adquiridas por medio de un contrato de préstamo de valores con el accionista Inversiones GB Balboa, S.L. el día 4 de abril de 2020 por el cual se prestaban 6.886 acciones de la Sociedad con un valor de 21,8 euros cada una, lo que supone un total de 150.115 euros (nota 15). Dicho préstamo devenga unos intereses del 3% y tienen una fecha de vencimiento de 31 de diciembre de 2020.

14.- Ajustes por cambios de valor

La Sociedad ha procedido a reconocer en los seis primeros meses del ejercicio 2020 el valor razonable de una permuta financiera por tipos de interés contratada por la Sociedad y asociada a la póliza de 29.000.000 euros (nota 15), cuyo vencimiento se dará en el ejercicio 2027.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad procedió a reconocer el valor razonable de una nueva permuta financiera por tipos de interés contratada por la Sociedad y asociada a la póliza contratada por importe de 11.500.000 euros (nota 15), cuyo vencimiento se dará en el ejercicio 2029.

Los movimientos producidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y durante el anterior ejercicio 2019 han sido los siguientes:

Epígrafe	Derivados a largo plazo	Total
Saldo al 01/01/2019	2.101.208	2.101.208
Altas	1.538.750	1.538.750
Saldo al 31/12/2019.....	<u>3.639.958</u>	<u>3.639.958</u>
Altas	580.516	580.516
Saldo al 30/06/2020.....	<u>4.220.474</u>	<u>4.220.474</u>

15.- Deudas financieras y acreedores comerciales.**a) Deudas.**

El detalle de las deudas es como sigue:

	30/06/2020		31/12/2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Grupo y asociadas:				
· Cuenta corriente	---	4.355	---	4.355
· Deudas con empresas de grupo	---	150.115	---	---
No vinculadas:				
· Deudas con entidades de crédito	48.833.613	2.003.276	42.463.117	1.504.663
· Derivados	4.220.474	---	3.639.958	---
· Fianzas y depósitos recibidos	1.138.094	---	1.104.761	---
Total	<u>54.192.181</u>	<u>2.157.746</u>	<u>47.207.836</u>	<u>1.509.018</u>

La cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas tiene su origen en los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades del ejercicio de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 satisfechos por la matriz del grupo fiscal al que pertenecía la Sociedad en el momento de liquidarse. No devenga intereses y se espera liquidarla a corto plazo.

Los derivados registrados a 30 de junio de 2020 corresponden a los contratos de permuta de interés, relacionados con la financiación contratada por la sociedad en el ejercicio 2017 tras un proceso de reestructuración de la deuda, con un notional de 29.000.000 euros y vencimiento final en 2027, y a la póliza de crédito contratada en febrero de 2019 por importe de 11.500.000 euros y vencimiento en 2029. A cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, su valor razonable asciende a 4.220.474 euros a favor de la entidad de crédito (3.639.958 euros al cierre del ejercicio 2019).

Las fianzas recibidas son consecuencia de los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad firmados por la Sociedad (ver nota 7). De ellas, 72.207 euros corresponden a Atocha 24, C.B.

El detalle del saldo de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Concepto	30/06/2020		31/12/2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios	36.427.095	1.881.835	26.309.146	1.504.663
Pólizas de crédito	12.406.518	121.441	16.153.971	---
Total	<u>48.833.613</u>	<u>2.003.276</u>	<u>42.463.117</u>	<u>1.504.663</u>

Con fecha 4 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria, cancelando el 100% de la deuda hipotecaria y pólizas bancarias. El nuevo préstamo firmado con el Banco Santander tiene un vencimiento de 10 años y asciende a un importe total de 53 millones euros en dos tramos, un primero de 29 millones de euros que se dispone al 100% para amortizar deuda y un segundo de 24 millones de euros a disponer un millón de euros para cancelar el resto de la deuda, quedando una disponibilidad de 23 millones de euros en los próximos 5 años para realizar posibles adquisiciones.

Finalmente, al cierre del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2020 se ha dispuesto 9.527.959 euros de la póliza de crédito (6.517.690 euros al cierre del ejercicio 2019).

Por otro lado, al cierre del periodo del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 el importe pendiente por el préstamo de 29 millones de euros asciende a 25.666.739 euros (25.510.708 euros al cierre del ejercicio 2019).

Con fecha 18 de febrero de 2019, la Sociedad firmó un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Banco Santander por importe de 11.500.000 euros, cuyo vencimiento quedó fijado en la fecha 18 de febrero

de 2020. El importe pendiente al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 asciende a 11.298.752 euros (9.870.482 euros al cierre del ejercicio 2019).

Con fecha 7 de abril de 2020, la Sociedad ha firmado un contrato de préstamo ICO con la entidad bancaria Banco Santander por importe de 3.000.000 euros, cuyo vencimiento ha quedado fijado en la fecha 7 de abril de 2025. El importe pendiente al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 asciende a 3.000.000 euros.

Los intereses devengados en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 por los préstamos mencionados ascienden a 703.246 euros (1.005.077 euros al cierre del ejercicio 2019)

La financiación de la Sociedad a través de préstamos hipotecarios establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de esta:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value ("LTV") a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- Mantenimiento de un ratio Loan to Value Global (en el que se incluya la totalidad de deuda financiera con entidades de crédito) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- La inversión en suelos de la Sociedad no podrá superar el 5% del valor total de los activos inmobiliarios de la misma.
- Mantenimiento, a partir del momento en que la Sociedad sea titular de activos adicionales al mantenido actualmente por la Sociedad, a lo largo de toda la vida del préstamo de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) no inferior a 1,3.

El incumplimiento de estas obligaciones podría suponer un evento de incumplimiento y puede dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial del préstamo.

Al cierre del periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2020, a juicio de los Administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. Igualmente, a juicio de los Administradores de la Sociedad, los ratios mencionados anteriormente son cumplidos en el caso que les sean de aplicación al 30 de junio de 2020 en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Del total de deudas con entidades de crédito, corresponden 2.009.382 euros, 1.942.667 del pasivo no corriente y 66.715 del pasivo corriente, a un préstamo hipotecario de Atocha 24, C.B. (2.028.443 euros al cierre del ejercicio 2019). Los intereses devengados en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 ascienden a 12.568 euros (29.006 euros al cierre del ejercicio 2019).

Respecto al derivado, los intereses devengados en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 ascienden a 208.207 euros (633.901 euros al cierre del ejercicio 2019).

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euribor.

b) Otra información sobre las deudas.

1. Características principales de las deudas.

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 30 de junio de 2020 son los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo.....	euro	2027	29.000.000	23.672.284	1.549.470
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	1.942.667	66.715
Cuenta de crédito.....	euro	2027	11.700.000	9.527.959	---
Cuenta de crédito.....	euro	2025	3.000.000	2.878.559	121.441
Préstamo.....	euro	2029	11.500.000	10.812.144	265.650
Total			58.231.382	48.833.613	2.003.276

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 31 de diciembre de 2019 eran los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo.....	euro	2027	29.000.000	24.337.886	1.447.479
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	1.971.259	57.184
Cuenta de crédito.....	euro	2027	11.700.000	6.517.690	---
Préstamo.....	euro	2029	11.500.000	9.636.281	---
Total			55.231.382	42.463.117	1.504.663

El tipo de interés se corresponde con un tipo de interés de mercado.

c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Corriente	
	30/06/2020	31/12/2019
Vinculadas:		
· Proveedores.....	393.995	522.998
No vinculadas:		
· Proveedores.....	29.302	16.740
· Acreedores varios.....	9.143	1.003
· Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 16).....	1.182.891	741.770
Total	1.615.331	1.282.511

d) Clasificación por vencimientos.

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 30 de junio de 2020 es como sigue:

	2021	2022	2023	2024	2025	Años		
						posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:								
- Con entidades de crédito	2.003.276	2.380.058	2.430.921	2.573.654	2.600.345	38.848.635	2.003.276	48.833.613
- Deudas empresas grupo	548.465	---	---	---	---	---	548.465	---
- Dividendos a pagar	---	---	---	---	---	---	---	---
- Proveedores	29.302	---	---	---	---	---	29.302	---
- Otros acreedores	9.143	---	---	---	---	---	9.143	---
Total pasivos financieros	2.590.186	2.380.058	2.430.921	2.573.654	2.600.345	38.848.635	2.590.186	48.833.613

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2019 era como sigue:

	2020	2021	2022	2023	2024	Años		
						posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:								
· Con entidades de crédito	1.504.663	1.630.939	1.670.591	1.687.345	1.944.000	35.530.242	1.504.663	42.463.117
· Deudas empresas grupo	527.353	---	---	---	---	---	527.353	---
· Dividendos a pagar	---	---	---	---	---	---	---	---
· Proveedores	16.740	---	---	---	---	---	16.740	---
· Otros acreedores	1.002	---	---	---	---	---	1.002	---
Total pasivos financieros	2.049.758	1.630.939	1.670.591	1.687.345	1.944.000	35.530.242	2.049.758	42.463.117

16.- Situación fiscal.

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 30 de junio de 2020, es el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido	88.839	---	---
Activos por impuesto corriente	---	4.483	---
IVA 2020.....	---	100.972	96.393
IRPF 2020.....	---	---	1.084.962
Total Hacienda Pública	88.839	105.455	1.181.355
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.536
Total Administraciones Públicas	88.839	105.455	1.182.891

9.084 euros del saldo acreedor con las Administraciones Públicas corresponden a Atocha 24, C.B. (16.322 euros en el ejercicio 2019).

El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2019, fue el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido	88.839	---	---
Activos por impuesto corriente	---	18.863	---
IVA 2019.....	---	453.454	16.322
IRPF 2019.....	---	---	723.912
Total Hacienda Pública	88.839	472.317	740.234
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.536
Total Administraciones Públicas	88.839	472.317	741.770

b) La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 antes de impuestos es como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	1.544.455	---	1.544.455
Ajuste Régimen SOCIMI	(1.544.455)	---	(1.544.455)
Gastos no deducibles.....	---	---	---
Base imponible previa	---	---	---
Compensación Bases imponibles negativas	---	---	---
Impuesto al 25%	---	---	---
Deducciones en la cuota.....	(1.838)	---	(1.838)
Ajuste créditos fiscales.....	---	---	---
Gasto por impuesto sobre sociedades	(1.838)	---	(1.838)

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2019 antes de impuestos fue como sigue:

	<u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Total</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	2.862.172	---	2.862.172
Ajuste Régimen SOCIMI	(1.596.567)	---	(1.596.567)
Gastos no deducibles	(56.865)	---	(56.865)
Base imponible previa	1.208.740	---	1.208.740
Compensación Bases imponibles negativas	(1.000.000)	---	(1.000.000)
Impuesto al 25%	(52.185)	---	(52.185)
Ajuste créditos fiscales	(272.746)	---	(272.746)
Deducciones en la cuota.....	8.530	---	8.530
Gasto por impuesto sobre sociedades	<u>(316.401)</u>	<u>---</u>	<u>(316.401)</u>

c) El detalle del saldo de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Deducción gasto amortización no deducible	85.297	85.297
Bases imponibles negativas	3.542	3.542
TOTAL.....	<u>88.839</u>	<u>88.839</u>

El saldo de “activos por impuesto diferido” corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- La Sociedad procedió a registrar un crédito fiscal en el ejercicio 2017 por importe de 339.453 euros por la activación de las bases imponibles negativas obtenidas en el ejercicio y sujetas al régimen general. La Sociedad durante el ejercicio 2018 procedió a vender varios locales que se alejan de las “zonas prime” comerciales, así como algunas superficies medianas, además durante el primer semestre de 2019 ha vendido el local situado en la Calle General Martínez Campos de Madrid (ver nota 7). Esto ha generado una base imponible para el impuesto sobre sociedades que le ha permitido recuperar parte del crédito fiscal. Los Administradores esperan seguir recuperando créditos fiscales en futuras enajenaciones de inmuebles.
 - Adicionalmente, la Sociedad tiene activos por impuesto diferido por el diferimiento del 25% del gasto de amortización del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual.
- d) Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido aprobadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En dicha situación se encuentran los siguientes impuestos que afectan a la Sociedad:

Impuesto sobre Sociedades	De 2015 a 2020
IRPF	De 2016 a 2020
IVA	De 2016 a 2020
Otros impuestos	Según plazo legal

La dirección, basándose en lo adecuado de sus declaraciones y en su asesoramiento externo, no considera que puedan existir diferentes interpretaciones sobre la normativa fiscal que derivasen en pasivos fiscales de carácter contingente cuyo resultado afectase significativamente a los presentes estados financieros intermedios.

- e) Las operaciones societarias mencionadas en las notas 13 y 16 se han acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del impuesto sobre sociedades.

17.- Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

En cumplimiento de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) A 30 de junio de 2020, las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 ascienden a 63.599 euros, según el siguiente detalle:

	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Reserva legal	63.599	63.599
TOTAL	<u>63.599</u>	<u>63.599</u>

- b) En cuanto a las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, ascienden a 814.192 euros (ver nota 13).

	<u>30/06/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Reserva legal	712.091	457.514
Reservas voluntarias	747.786	356.678
TOTAL	<u>1.459.877</u>	<u>814.192</u>

- c) Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen, los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados a un 0% ascienden a 1.900.086 euros (1.800.028 euros en 2019), siendo el importe acumulado 5.597.026 euros, mientras que los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados al tipo general ascienden a 0 euros (0 euros en 2018), siendo el importe acumulado 64.013 euros.
- d) Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley 11/2009, la Sociedad tiene invertido al menos el 80% del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.
- e) Por último, por ser 2016 el primer ejercicio en que la Sociedad optó por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, las reservas procedentes de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas son aquellas procedentes del ejercicio 2016 en adelante no los hay (ver nota 13).
- f) En cuanto a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley se incluye desglose en el Anexo I de los presentes estados financieros intermedios.

18.- Ingresos y gastos.

- a) Importe neto de la cifra de negocios.**

La práctica totalidad del saldo corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la

Sociedad. En el periodo de seis meses hasta el 30 de junio de 2020, 119.807 euros corresponden a ingresos por arrendamiento de Atocha 24, C.B. (302.366 euros en el ejercicio 2019).

b) Otros ingresos de explotación.

Los ingresos por servicios diversos corresponden principalmente a servicios realizados a una serie de empresas vinculadas.

c) Cargas sociales.

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	<u>30/06/2020</u>	<u>30/06/2019</u>
Seguridad social a cargo de la empresa	7.942	7.911
Otros gastos sociales	<u>2.950</u>	<u>2.950</u>
Total	<u>10.892</u>	<u>10.861</u>

d) Resultado por enajenación de instrumentos financieros.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 la Sociedad ha adquirido y vendido una serie de participaciones de fondos de capital cotizados de los que ha obtenido unos beneficios de 607.748 euros.

e) Plantilla media.

El número medio de empleados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 detallado por categorías profesionales y por sexos, ha sido el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
Total	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>

El número medio de empleados durante el ejercicio 2019 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
Total	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>

19.- Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas, y las principales características de los mismos, se presentan en las notas 11 y 15 anteriores.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 han sido las siguientes:

	<u>Sociedades vinculadas</u>	<u>Administradores</u>	<u>Total</u>
Ingresos:			
· Ingresos por arrendamientos	7.352	---	7.352
· Prestación de servicios de gestión:	4.516	---	4.516
	<u>11.868</u>	<u>---</u>	<u>11.868</u>
Gastos:			
· Trabajos realizados por otras empresas	651.232	---	651.232
· Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	81.102	81.102
	<u>651.232</u>	<u>81.102</u>	<u>732.334</u>

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 han sido las siguientes:

	<u>Sociedades vinculadas</u>	<u>Administradores</u>	<u>Total</u>
Ingresos:			
· Ingresos por arrendamientos	7.316	---	7.316
· Prestación de servicios de gestión:	6.105	---	6.105
	<u>13.421</u>	<u>---</u>	<u>13.421</u>
Gastos:			
· Trabajos realizados por otras empresas	643.524	---	643.524
· Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	81.183	81.183
	<u>643.524</u>	<u>81.183</u>	<u>724.707</u>

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 no se han asumido obligaciones por cuenta de los Administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la Sociedad.

Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros. Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.

Los Administradores han percibido remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 81.102 euros durante el periodo de seis meses comprendido hasta el 30 de junio de 2020 (81.183 euros en el mismo periodo de 2019).

La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida a favor de ninguno de los Administradores a 30 de junio de 2020.

20.- Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

La Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, establece que la información a suministrar en cumplimiento del mencionado precepto legal es la siguiente:

	30/06/2020	31/12/2019
	Días	
Período medio de pago a proveedores	10	9
Ratio de operaciones pagadas	13	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	2
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	1.144.049	5.115.362
Total pagos pendientes	424.097	536.245

21.- Hechos posteriores significativos.

Con posterioridad al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2020 y hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios no se han producido hechos relevantes que indicar.

22.- Información sobre medio ambiente.

La actividad que realiza la Sociedad no provoca contingencias relacionadas con la protección del medioambiente. Por ello, la Sociedad no dispone de sistemas significativos que se hayan incorporado al inmovilizado material a fin de minimizar el impacto medioambiental y proteger y mejorar el medioambiente. Tampoco se han incurrido en gastos significativos con los fines descritos.

23.- Otra información.

- a) La Sociedad, por necesidades de su actividad, deposita avales ante ciertos organismos. Al cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020, los avales concedidos a la Sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 2.539 euros, (4.339 euros al cierre del ejercicio 2019).
- b) Los honorarios satisfechos por la revisión limitada de los presentes estados financieros intermedios ascienden a 5.000 euros (5.000 euros para el mismo periodo del ejercicio 2019).
- c) Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 ni durante el ejercicio 2019, los miembros del Consejo de Administración no han efectuado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos han comunicado a la Sociedad las situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, así como las actividades desarrolladas por cuenta propia o cuenta ajena que entrañan una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

ANEXO 1

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento por la Sociedad al 30 de junio de 2020 es el siguiente:

Inmueble	Fecha adquisición
Nave industrial C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993
Parking C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993
Local comercial C/ Monforte de Lemos, 33 (Madrid)	20/04/1994
Local comercial "A" C/Claudio Coello, 44 (Madrid)	15/03/1994
Local comercial "C" C/Claudio Coello, 44 (Madrid)	15/03/1994
Local comercial Paseo de la Castellana, 218 (Madrid)	28/10/1994
Nave industrial Avda. Estudiantes. 67 (Valdepeñas)	28/04/1996
Nave industrial Los Llanos (Galapagar)	01/04/1998
Locales comerciales "A" y "B" C/ Príncipe de Vergara, 266 (Madrid)	01/10/1997
Local Centro Comercial Río Norte (Alcobendas)	22/12/1997
Local comercial C/ Jesús de Monasterio, 10 (Santander)	29/06/1998
Locales comerciales C/ Luis Montoto 132-134 (Sevilla)	22/08/1998
Locales Centro Comercial Río este (Alcorcón)	04/11/1999
Local Centro Comercial Río Norte (Alcobendas)	27/12/1999
Local comercial C/ Sierpes, 44 (Sevilla)	06/03/2000
Local comercial C/ Bravo Murillo, 194 (Madrid)	23/06/2000
Local Centro Comercial Augusta (Zaragoza)	10/12/2002
Local comercial Plaza Mayor, Cava San Miguel (Madrid)	11/04/2004
Local comercial Plaza Manuel Becerra, 14 (Madrid)	02/06/2004
Local comercial Avenida Gran Capitán 18 (Córdoba)	20/09/2004
Local comercial C/ Fuencarral, 25 (Madrid)	29/07/2004
Local Centro Comercial "Carrefour Los Patios" (Málaga)	27/11/2003
Local comercial Puerta del Sol (Madrid)	21/06/2010
Local comercial C/ Marqués de Urquijo, 1 (Madrid)	24/06/2010
Local comercial C/ Gran Vía, 61 (Madrid)	15/06/2011
Locales comerciales "Izq. A" e "Izq. B" C/ Fuencarral, 119 (Madrid)	18/12/2012
Oficinas "C" y "D" Paseo de la Castellana, 135, 10º (Madrid)	26/11/2015
Residencia La Florida (Alcázar de San Juan)	31/12/2004
69,43% local comercial C/ Atocha, 24 (Madrid)	28/07/2016
Local comercial C/ O'Donnell, 4 (Sevilla)	28/09/2017
Inmueble Avenida Grán Capitan (Cordoba)	26/07/2018
Plaza garaje Paseo de la Castellana 75 (Madrid)	21/12/2018
Plaza garaje Paseo de la Castellana 74 (Madrid)	21/12/2018
Inmueble Los Patios en Galapagar (Madrid)	22/01/2019
Plaza de garaje Paseo de la Castellana 70 (Madrid)	14/10/2019

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

Los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos que se incluyen en las páginas 1 a 32 anteriores han sido formulados por el Consejo de Administración en Madrid, a 30 de septiembre de 2020.



Fdo.: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo.: Dña. María Elena García-Baquero Arias



Fdo.: Dña. María Luisa García-Baquero Arias