



Madrid, a 25 de octubre de 2021

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 30-06-2021

- Estados Financieros Intermedios a 30 de junio del 2021, junto con el informe de revisión limitada emitido por un auditor independiente.

En cumplimiento lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME GROWTH se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

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 correspondientes al periodo de seis meses
terminado al 30 de junio de 2021

Incluye Informe de Revisión Limitada sobre 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 intermedio al 30 junio de 2021, la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas 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 2021, 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

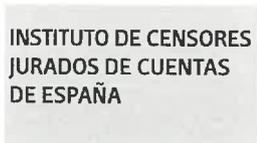
Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de AM Locales Property SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

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



Marta Alarcón Alejandre

22 de octubre de 2021



GRANT THORNTON, S.L.P.

2021 Núm. 01/21/18436
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

**Estados Financieros
Intermedios**

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Balance al
30 de junio de 2021
(expresado en euros)**

ACTIVO	Nota	30/06/2021	31/12/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		77.190.328	77.700.137
Inmovilizado intangible	5	2.904	4.578
Aplicaciones informáticas		2.904	4.578
Inmovilizado material	6	9.991	8.782
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		9.991	8.782
Inversiones inmobiliarias	7	76.347.646	76.826.861
Terrenos		57.321.354	57.321.354
Construcciones		19.026.292	19.505.506
Inversiones financieras a largo plazo	9.a, 11.a	766.537	788.137
Otros activos financieros		766.537	788.137
Activos por impuesto diferido	16	63.250	71.780
ACTIVO CORRIENTE		10.095.851	9.579.089
Existencias		2.170	-
Anticipos a proveedores		2.170	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	11.b	748.392	517.172
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9.a	649.329	476.052
Clientes, empresas del grupo y asociadas	9.a	11.443	34.866
Deudores varios	9.a	-	1.770
Activos por impuesto corriente	16	8.260	4.483
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16	79.360	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.a, 11.a	2.001.153	500.600
Créditos a empresas		2.000.405	500.000
Otros activos financieros		748	600
Inversiones financieras a corto plazo	9.a, 11.a	26.275	26.275
Otros activos financieros		26.275	26.275
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	7.317.861	8.535.042
Tesorería		7.317.861	8.535.042
TOTAL ACTIVO		87.286.179	87.279.226

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Balance al
30 de junio de 2021
(expresado en euros)**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	30/06/2021	31/12/2020
PATRIMONIO NETO		29.850.695	30.118.317
Fondos propios	13	33.200.601	34.265.183
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		1.692.591	1.523.476
Legal y estatutarias		944.805	775.690
Otras reservas		747.786	747.786
(Acciones y participaciones en patrimonio propias)		(208.523)	(187.288)
Resultado del ejercicio	3	478.689	1.691.152
Ajustes por cambios de valor	14	(3.349.906)	(4.146.867)
Operaciones de cobertura		(3.349.906)	(4.146.867)
PASIVO NO CORRIENTE		51.394.816	53.099.083
Deudas a largo plazo	9.b, 15.a	51.394.816	53.099.083
Deuda con entidades de crédito		46.875.816	47.838.122
Derivados	14	3.349.906	4.146.867
Otros pasivos financieros		1.169.094	1.114.094
PASIVO CORRIENTE		6.040.668	4.061.827
Deudas a corto plazo	9.b, 15.a	2.749.356	2.517.166
Deuda con entidades de crédito		2.749.356	2.517.166
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.b, 15.a	1.676.507	154.470
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	15.c	1.614.805	1.390.190
Proveedores	9.b	11.106	12.194
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	9.b	393.415	126.831
Acreedores varios	9.b	12.910	12.017
Otras deudas con las Administraciones Públicas	16	1.197.374	1.135.775
Anticipos de clientes		-	103.374
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		87.286.179	87.279.226

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2021
(expresada en euros)**

	Nota	30/06/2021	30/06/2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	18.a	3.182.724	3.506.280
Prestaciones de servicios		3.182.724	3.506.280
Aprovisionamientos:		(650.272)	(651.232)
Trabajos realizados por otras empresas		(650.272)	(651.232)
Otros ingresos de explotación:		6.348	4.516
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	18.b	6.348	4.516
Gastos de personal:		(130.494)	(128.994)
Sueldos, salarios y asimilados		(119.817)	(118.102)
Cargas sociales	18.c	(10.677)	(10.892)
Otros gastos de explotación		(484.060)	(393.191)
Servicios exteriores		(373.156)	(336.924)
Tributos		(110.904)	(56.267)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	11.c	-	-
Amortización del inmovilizado	5, 6 y 7	(484.233)	(543.185)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-	74.829
Deterioros y pérdidas	7	-	74.829
Otros resultados		(218)	(9.213)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.439.795	1.859.810
Ingresos financieros:		-	918
De participaciones en instrumento de patrimonio		-	918
En empresas del grupo y asociadas		-	918
Gastos financieros:	15.a	(952.576)	(924.021)
Por deudas con terceros		(952.576)	(924.021)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	11.a	-	607.748
Resultados por enajenaciones y otros		-	607.748
RESULTADO FINANCIERO		(952.576)	(315.355)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		487.219	1.544.455
Impuestos sobre beneficios	16	(8.530)	(1.838)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	478.689	1.542.617

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 2021
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

Nota	30/06/2021	30/06/2020
3	478.689	1.542.617
	796.961	(580.516)
	796.961	(580.516)
	1.275.650	962.101

Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias

Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:

Por valoración de activos y pasivos

TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Nota	Capital		Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Voluntaria	Resultado del ejercicio	Dividendos (Dividendo a cuenta)	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
	Escriturado	Reserva legal								
3	5.028.013	521.113	26.209.831	521.113	356.678	2.545.771	-	-	(3.639.957)	31.021.449
	-	-	-	-	-	1.542.617	-	-	(580.517)	962.100
	-	-	-	-	-	-	(1.900.086)	-	-	(1.900.086)
	-	-	-	-	-	(2.545.771)	1.900.086	-	-	(1.900.086)
	-	254.577	-	254.577	391.108	-	1.900.086	-	-	(0)
	-	-	-	-	-	-	-	(168.104)	-	(168.104)
	5.028.013	775.690	26.209.831	775.690	747.786	1.542.617	-	(168.104)	(4.220.474)	29.915.359
3	5.028.013	775.690	26.209.831	775.690	747.786	1.691.152	-	(187.288)	(4.146.867)	30.118.317
	-	-	-	-	-	478.689	-	-	796.961	1.275.650
	-	-	-	-	-	-	(1.522.037)	-	-	(1.522.037)
	-	-	-	-	-	(1.691.152)	1.522.037	-	-	(1.522.037)
	-	169.115	-	169.115	-	-	-	(21.235)	-	(21.235)
	-	-	-	-	-	-	-	(208.523)	(3.349.906)	(29.850.695)
	5.028.013	944.805	26.209.831	944.805	747.786	478.689	-	(208.523)	(3.349.906)	29.850.695

SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020

Total ingresos y gastos reconocidos

Operaciones con socios o propietarios

(-) Distribución de dividendos

Distribución de resultados 2019

Otras variaciones de patrimonio neto

SALDO, FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021

Total ingresos y gastos reconocidos

Operaciones con socios o propietarios

(-) Distribución de dividendos

Distribución del resultado 2020

Otras variaciones de patrimonio neto

SALDO, FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

**Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al periodo de seis meses terminado
el 30 de junio de 2021
(expresado en euros)**

	Nota	30/06/2021	30/06/2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		962.677	1.958.130
Resultado del ejercicio antes de impuestos		487.219	1.544.455
Ajustes del resultado:		1.436.809	1.391.459
Amortización del inmovilizado (+)		484.233	543.185
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	5, 6 y 7	-	(74.829)
Ingresos financieros (-)		-	(918)
Gastos financieros (+)		952.576	924.021
Cambios en el capital corriente:		(8.775)	(54.681)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(231.220)	(487.231)
Otros activos corrientes (+/-)		(2.170)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		224.616	432.550
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		(952.576)	(923.103)
Pagos de intereses (-)		(952.576)	(924.021)
Cobros de intereses (+)		-	918
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(1.483.507)	(24.767)
Pagos por inversiones (-):		(1.505.107)	(32.891)
Empresas del grupo y asociadas		(1.500.553)	-
Inmovilizado material		(4.554)	(455)
Inversiones inmobiliarias	7	-	(32.436)
Cobros por desinversiones (+):		21.600	8.124
Empresas del grupo y asociadas		-	58
Otros activos financieros		21.600	8.066
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(696.351)	4.882.800
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(21.235)	(168.104)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(21.235)	(168.104)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(675.116)	6.950.990
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		-	8.503.094
Otras deudas (+)		55.000	183.448
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(730.116)	(1.735.552)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		-	(1.900.086)
Dividendos (-)	13	-	(1.900.086)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.217.181)	6.816.163
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.535.042	1.809.521
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.317.861	8.625.684

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL PERIODO DE 6
MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2021
(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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio. 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 BME Growth, anteriormente denominado 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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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.

Para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, Se crea un gravamen especial, del 15 por ciento, sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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 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 por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, 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 2021.

La Sociedad ha realizado un análisis de los cambios introducidos en el Plan General Contable mediante las modificaciones del pasado 12 de enero de 2021 que se publicó en el Real Decreto 1/2021 y de su impacto en los presentes estados financieros intermedios del período de seis meses nado el 30 de junio de 2021. Debido al negocio y a la actividad que se lleva a cabo la Sociedad, no se han detectado impactos significativos salvo los realizados en materia de información a incluir en las notas explicativas, las cuales se han adaptado al contenido exigido con la nueva normativa.

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 2020, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de junio de 2021.

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 2021, las correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020 y del balance las correspondientes al ejercicio anual anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2020 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 30 de junio de 2021.

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, en el marco de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19, los Administradores de la Sociedad evaluaron e identificaron los siguientes riesgos para su negocio en relación a los estados financieros intermedios cerrados a 30 de junio de 2021:

- 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. La Sociedad no estima que se tenga que realizar bonificaciones adicionales a las ya realizadas en el ejercicio 2021.
- Riesgo de Liquidez: La Sociedad cuenta en la actualidad con aproximadamente 7.317.861 euros de caja disponible (es decir, excluyendo los saldos en cuentas de reserva a favor del banco financiador), 8.535.042 euros a cierre del ejercicio 2020. 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 2021. 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 30 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2020 de 1.691.152 euros, consistente en la dotación del mismo a dividendos por importe de 1.522.037 euros y a reserva legal por importe de 169.115 euros.

Al 30 de junio de 2021, el importe de las reservas no distribuibles es de 944.805 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal (775.690 euros al cierre de 2020). 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 el 90% del resultado del ejercicio 2020 a dividendos, un 10% a reserva legal.

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 2021 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 2021, la Sociedad participa en la siguiente entidad:

<u>Denominación</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Cifra de negocios C.B.</u>
Atocha 24, C.B.	69,43%	227.369

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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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	Años de vida útil estimada
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.

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en su mayoría en la categoría activos financieros a coste amortizado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, como es el caso de los arrendamientos de inmuebles, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía

determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor

Deterioro de Valor

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

b) Pasivos financieros.

Pasivos financieros a coste amortizado

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable que salvo evidencia en contrario es el precio de la transacción que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método de tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que

igual a el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

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

En el caso de producirse la renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Los pasivos financieros se dan de baja 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 2021 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 el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del impuesto sobre sociedades.

Para ejercicios iniciados a partir de 1 de enero de 2021, Se crea un gravamen especial, del 15 por ciento, sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo de aplicación del resultado del ejercicio por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

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 2021, 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. Combinaciones de negocios

La Sociedad realizó durante el ejercicio 2017 una operación de fusión por absorción con su Socio Único. Los elementos constitutivos del negocio adquirido se han valorado por el importe que correspondería a los mismos en las cuentas anuales consolidadas del grupo en la fecha en que se realiza la operación.

La Sociedad aportó una rama de actividad a una sociedad de nueva creación. Los elementos constitutivos del negocio entregado se han valorado al valor contable de los elementos patrimoniales escindidos.

XVII. 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.

XVIII. 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 2021 es la siguiente:

Concepto	<u>Inmovilizado intangible</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Valor neto</u>
Aplicaciones informáticas	29.682	(26.778)	2.904
Total	<u>29.682</u>	<u>(26.778)</u>	<u>2.904</u>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2020 fue la siguiente:

Concepto	<u>Inmovilizado intangible</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Valor neto</u>
Aplicaciones informáticas	29.682	(25.104)	4.578
Total	<u>29.682</u>	<u>(25.104)</u>	<u>4.578</u>

A 30 de junio de 2021, varios elementos del inmovilizado intangible, con un valor de coste de 19.612 euros, están totalmente amortizados y todavía están en uso (19.612 euros al cierre del ejercicio 2020).

6.- Inmovilizado material.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material a 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(42.017)	---
Mobiliario	81.134	(81.134)	---
Equipo para procesos de información	69.563	(64.422)	5.141
Otros inmovilizado material	7.000	(4.105)	2.895
Anticipos para inmovilizado	1.955	---	1.955
Total	<u>201.669</u>	<u>(191.678)</u>	<u>9.991</u>

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material al 31 de diciembre de 2020 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(42.017)	---
Mobiliario	81.134	(80.176)	958
Equipo para procesos de información	65.008	(62.385)	2.623
Otros inmovilizado material	7.000	(3.755)	3.245
Anticipos para inmovilizado	1.955	---	1.955
Total	<u>197.114</u>	<u>(188.333)</u>	<u>8.782</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 en inmovilizado material es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Saldo a 30/06/2021
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	81.134	---	81.134
Equipo para procesos informáticos	65.008	4.555	69.563
Otro inmovilizado material	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	1.955	---	1.955
Total	<u>197.114</u>	<u>4.555</u>	<u>201.669</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 en el inmovilizado material, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2019	Adiciones	Saldo a 31/12/2020
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	81.134	---	81.134
Equipo para procesos informáticos	65.008	---	65.008
Otro inmovilizado material	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	1.500	455	1.955
Total	<u>196.659</u>	<u>455</u>	<u>197.114</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/20	Dotación	Saldo a 30/06/2021
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	80.176	958	81.134
Equipo para procesos informáticos	62.385	2.037	64.422
Otro inmovilizado material	3.755	350	4.105
Total	<u>188.333</u>	<u>3.345</u>	<u>191.678</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2019	Dotación	Saldo a 31/12/2020
Instalaciones	41.804	213	42.017
Mobiliario	75.287	4.889	80.176
Equipo para procesos informáticos	61.496	889	62.385
Otro inmovilizado material	3.055	700	3.755
Total	<u>181.642</u>	<u>6.691</u>	<u>188.333</u>

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso a 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 es como sigue:

Elementos	Saldo a 30/06/2021	Saldo a 31/12/20
Instalaciones	42.017	42.017
Mobiliario	79.044	79.044
Equipos para procesos de información	61.041	61.041
Total	<u>182.102</u>	<u>182.102</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 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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 2021 es la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	57.321.354	---	---	57.321.354
Construcciones.....	39.486.382	(15.906.116)	(4.553.974)	19.026.292
Total	<u>96.807.736</u>	<u>(15.906.116)</u>	<u>(4.553.974)</u>	<u>76.347.646</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 2021 (57.321.354 a 31 de diciembre de 2020).

Un importe de 4.232.890 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 2020 fue la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	57.321.354	---	---	57.321.354
Construcciones.....	39.486.382	(15.426.902)	(4.553.974)	19.505.506
Total	<u>96.807.736</u>	<u>(15.426.902)</u>	<u>(4.553.974)</u>	<u>76.826.861</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Saldo a 30/06/2021
Terrenos.....	57.321.354	---	57.321.354
Construcciones.....	39.486.382	---	39.486.382
Total	<u>96.807.736</u>	<u>---</u>	<u>96.807.736</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/19	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/20
Terrenos.....	57.321.354	---	---	57.321.354
Construcciones.....	39.446.895	39.487	---	39.486.382
Total	<u>96.768.249</u>	<u>39.487</u>	<u>---</u>	<u>96.807.736</u>

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2020 se corresponden principalmente al acondicionamiento obras del local para Basic FIT (Madrid).

El detalle de los movimientos habidos durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2020	Dotación	Saldo a 30/06/2021
Construcciones	15.426.902	479.214	15.906.116
Total	<u>15.426.902</u>	<u>479.214</u>	<u>15.906.116</u>

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2020 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/19	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/20
Construcciones	14.388.281	1.038.621	---	15.426.902
Total	14.388.281	1.038.621	---	15.426.902

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 2020, 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 2020. Según dicho informe, el valor de mercado neto total de la cartera de inmuebles asciende a 185.792.000 euros.

Inmueble	Valor en libros	Método de valoración	Tasa de descuento	Valor de tasación
Inversiones Inmobiliarias	76.826.861	DFC / Comparables (*)	4,74% - 8,79%	185.792.000

* 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 4,74% 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 2021 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 2021 un deterioro acumulado de 4.553.974 euros (4.553.974 al cierre del ejercicio 2020). Durante el ejercicio 2020 se revirtieron 74.829 euros de deterioro. No hay movimiento en el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2021.

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con las inversiones inmobiliarias.

A 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre de 2020, no existen elementos totalmente amortizados en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

El detalle de inmuebles propiedad de la sociedad se detalla en el Anexo 1 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	
	30/06/2021	30/06/2020
Hasta un año	2.043.761	3.498.852
Entre uno y cinco años	1.912.772	2.553.660
Más de cinco años	---	---
Total cobros mínimos comprometidos.....	<u>3.956.534</u>	<u>6.052.512</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 2021, 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	30/06/2021		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
<u>Activos financieros a coste amortizado</u>				
Préstamos y partidas a cobrar		766.537	2.688.200	3.454.737
Total activos financieros.....		<u>766.537</u>	<u>2.688.200</u>	<u>3.454.737</u>

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2020, 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	31/12/2020		Total
		Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
		Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	
<u>Activos financieros a coste amortizado</u>				
Préstamos y partidas a cobrar		788.137	1.039.564	1.827.701
Total activos financieros.....		<u>788.137</u>	<u>1.039.564</u>	<u>1.827.701</u>

b) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 30 de junio de 2021 es como sigue:

Categorías	Clases	30/06/2021				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
<u>Pasivos financiado</u>						
Débitos y partidas a pagar:		46.875.816	4.519.000	2.749.356	2.093.938	56.238.110
Total pasivos financieros.....		<u>46.875.816</u>	<u>4.519.000</u>	<u>2.749.356</u>	<u>2.093.938</u>	<u>56.238.110</u>

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2020 fue como sigue:

Categorías	Clases	31/12/2020				Total
		Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		
		Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Pasivos financieros a coste amortizado						
Débitos y partidas a pagar:		47.838.122	5.260.961	2.517.166	408.885	56.025.134
Total pasivos financieros.....		<u>47.838.122</u>	<u>5.260.961</u>	<u>2.517.166</u>	<u>408.885</u>	<u>56.025.134</u>

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 euribor 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 2021 y a 31 de diciembre de 2020 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:

	30/06/2021		31/12/2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Vinculadas:				
· Cuentas corrientes	---	2.001.153	---	500.600
No vinculadas:				
· Otros activos financieros.....	---	26.275	---	26.275
· Fianzas y depósitos	766.537	---	788.137	---
Total	766.537	2.027.428	788.137	526.875

En 2020 se aprobó la concesión de un crédito por parte de la Sociedad a la mercantil Inversiones GB Balboa, S.L.U., por importe de 500.000 euros. Durante los primeros 6 meses del ejercicio 2021 se amplía dicha concesión hasta un importe de 2.001.153 euros. En el segundo semestre del ejercicio 2021 el crédito es cancelado y devuelto a la Sociedad.

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 ejercicio 2020, la Sociedad realizó la compra y venta de diversas acciones de empresas cotizadas en el mercado bursátil de las que han obtenido un beneficio de 607.748 euros a 30 de junio de 2020. A cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 y a 31 de diciembre de 2020 no mantenía 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	30/06/2021	31/12/2020
	Corriente	Corriente
· Clientes	2.626.257	2.452.980
· Deterioro de clientes.....	(1.976.928)	(1.976.928)
· Clientes, empresas del grupo y asociadas.....	11.443	34.866
· Deudores varios	---	1.770
· Activos por impuesto corriente	8.260	4.483
· Otros créditos con las administraciones públicas (nota 16)	79.360	---
Total	748.392	517.172

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 2020 y los seis primeros meses del ejercicio 2021 ha sido el siguiente:

	<u>Importe</u>
Saldo al 01/01/2020	1.741.071
· Dotación.....	235.857
· Aplicación	---
Saldo al 31/12/2020	<u>1.976.928</u>
· Dotación.....	---
· Aplicación	---
Saldo al 30/06/2021	<u>1.976.928</u>

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 BME Growth, anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB), desde el 25 de julio de 2017.

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 2021 y a 31 de diciembre 2020, 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 2021 con una participación superior al 5% es el siguiente:

Identidad aportante	Acciones suscritas	%
D. Herminio García-Baquero Arias	1.639.214	32,60%
Dña. M ^a Luisa García-Baquero Arias	1.639.214	32,60%
Dña. M ^a 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 BME Growth.

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
31.12.20	8.540	21,80	21,94	187.288
30.06.21	9.530	21,80	21,93	208.523

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 prestaron 6.886 acciones de la Sociedad con un valor de 21,8 euros cada una, lo que supuso 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 2023.

El detalle de los movimientos relacionados con las acciones propias durante los 6 primeros meses del ejercicio 2021 y durante el ejercicio 2020, es el siguiente:

	Acciones propias
Acciones a 31.12.2019	-
Adquisiciones	12.121
Ventas	(3.581)
Acciones a 31.12.2020	8.540
Adquisiciones	990
Ventas	-
Acciones a 30.06.2021	9.530

f) Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación durante el año.

Concepto	30.06.2021	31.12.20
Beneficio atribuible a accionistas	478.689	1.691.152
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	5.019.473	5.019.473
Ganancias por acción de las actividades continuadas (euros)		
- básicas	0,095	0,337
- diluidas	-	-
Ganancias por acción de las actividades interrumpidas (euros)		
- básicas	-	-
- diluidas	-	-

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, cuyo vencimiento se dará en el ejercicio 2027 y de la permuta financiera por tipos de interés asociada a la nueva póliza contratada por importe de 11.500.000 euros, cuyo vencimiento se dará en el ejercicio 2029 (nota 15).

Los movimientos producidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y durante el anterior ejercicio 2020 han sido los siguientes:

Epígrafe	Derivados a largo plazo	Total
Saldo al 01/01/2020	3.639.958	3.639.958
Altas	1.087.425	1.087.425
Bajas	(580.516)	(580.516)
Saldo al 31/12/2020.....	<u>4.146.867</u>	<u>4.146.867</u>
Bajas	(796.961)	(796.961)
Saldo al 30/06/2021.....	<u>3.349.906</u>	<u>3.349.906</u>

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

El detalle de las deudas es como sigue:

	30/06/2021		31/12/2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Grupo y asociadas:	---	1.676.507	---	154.470
· Cuenta corriente	---	154.470	---	154.470
· Dividendos pendientes de pago	---	1.522.037	---	---
No vinculadas:	51.394.816	2.749.356	53.099.083	2.517.166
· Deudas con entidades de crédito	46.875.816	2.749.356	47.838.122	2.517.166
· Derivados	3.349.906	---	4.146.867	---
· Fianzas y depósitos recibidos	1.169.094	---	1.114.094	---
Total	<u>51.394.816</u>	<u>4.425.863</u>	<u>53.099.083</u>	<u>2.671.636</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 2021 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 2021, su valor razonable asciende a 3.349.906 euros a favor de la entidad de crédito (4.146.867 euros al cierre del ejercicio 2020).

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	30/06/2021		31/12/2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios	26.303.788	2.749.356	27.111.689	2.517.166
Pólizas de crédito	20.572.028	---	20.726.433	---
Total	<u>46.875.816</u>	<u>2.749.356</u>	<u>47.838.122</u>	<u>2.517.166</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 2021 se han dispuesto 9.816.126 euros de la póliza de crédito (9.693.332 euros al cierre del ejercicio 2020).

Por otro lado, al cierre del periodo del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 el importe pendiente por el préstamo de 29 millones de euros asciende a 23.779.539 euros (24.446.723 euros al cierre del ejercicio 2020).

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 2029. El importe pendiente al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 asciende a 10.838.983 euros (10.958.173 euros al cierre del ejercicio 2020).

Con fecha 7 de abril de 2020, la Sociedad firmó 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 2021 asciende a 2.878.559 euros (3.000.000 euros a 31 de diciembre de 2020).

Los intereses devengados en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 por los préstamos mencionados ascienden a 534.902 euros (1.126.031 euros al cierre del ejercicio 2020).

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 2021, 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 2021 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 1.969.220 euros, 1.885.483 euros del pasivo no corriente y 83.737 euros del pasivo corriente, a un préstamo hipotecario de Atocha 24, C.B. (1.971.259 euros al cierre del ejercicio 2020). Los intereses devengados en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 ascienden a 10.262 euros (24.915 euros al cierre del ejercicio 2020).

Respecto al derivado, los intereses devengados en el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 ascienden a 407.307 euros (694.398 euros al cierre del ejercicio 2020).

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 2021 son los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo.....	euro	2027	29.000.000	22.442.306	1.337.233
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	1.885.483	83.737
Cuenta de crédito	euro	2027	11.700.000	9.816.126	---
Cuenta de crédito	euro	2025	3.000.000	2.143.504	735.055
Préstamo.....	euro	2029	11.500.000	10.588.396	250.586
Total			58.231.382	46.875.816	2.406.611

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 31 de diciembre de 2020 eran los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo.....	euro	2027	29.000.000	23.006.723	1.440.000
Préstamo CB.....	euro	2027	3.031.382	1.933.136	57.184
Cuenta de crédito	euro	2027	11.700.000	9.693.332	---
Cuenta de crédito	euro	2025	3.000.000	2.512.408	487.592
Préstamo.....	euro	2029	11.500.000	10.692.523	265.650
Total			58.231.382	47.838.122	2.250.426

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	
	30/06/2021	31/12/2020
Vinculadas:		
· Proveedores.....	393.415	126.831
No vinculadas:		
· Proveedores.....	11.106	12.194
· Acreedores varios.....	12.910	12.017
· Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 16).....	1.197.374	1.135.775
· Anticipo de clientes.....	---	103.374
Total	1.614.805	1.390.190

d) Clasificación por vencimientos.

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 30 de junio de 2021 es como sigue:

	Años							Corriente	No corriente
	2022	2023	2024	2025	2026	posteriores			
Deudas:									
· Con entidades de crédito	2.749.356	2.483.028	2.778.125	2.304.257	11.200.270	32.629.136	2.749.356	51.394.816	
· Deudas empresas grupo	2.069.922	---	---	---	---	---	2.069.922	---	
· Dividendos a pagar	---	---	---	---	---	---	---	---	
· Proveedores	11.106	---	---	---	---	---	11.106	---	
· Otros acreedores	12.911	---	---	---	---	---	12.911	---	
Total pasivos financieros	4.843.294	2.483.028	2.778.125	2.304.257	11.200.270	32.629.136	4.843.294	51.394.816	

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2020 era como sigue:

	2021	2022	2023	2024	2025	Años	Corriente	No corriente
						posteriores		
Deudas:								
· Con entidades de crédito	2.517.166	2.404.891	2.483.028	2.778.125	40.286.990	5.146.049	2.517.166	53.099.083
· Deudas empresas grupo	281.301	---	---	---	---	---	281.301	---
· Proveedores	12.194	---	---	---	---	---	12.194	---
· Otros acreedores	115.391	---	---	---	---	---	115.391	---
Total pasivos financieros	<u>2.926.052</u>	<u>2.404.891</u>	<u>2.483.028</u>	<u>2.778.125</u>	<u>40.286.990</u>	<u>5.146.049</u>	<u>2.926.052</u>	<u>53.099.083</u>

16.- Situación fiscal.

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 30 de junio de 2021, es el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido	63.250	---	---
Activos por impuesto corriente	---	8.260	---
IVA 2021	---	79.360	125.784
IRPF 2021	---	---	1.070.054
Total Hacienda Pública	63.250	87.620	1.195.838
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.536
Total Administraciones Públicas	<u>63.250</u>	<u>87.620</u>	<u>1.197.374</u>

A 30 de junio de 2021, 16.937 euros del saldo acreedor con las Administraciones Públicas corresponden a Atocha 24, C.B. (16.053 euros en el ejercicio 2020).

El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2020, fue el siguiente:

Concepto	Activos	Activos	Pasivos
	No corrientes	Corrientes	
Activos por impuesto diferido	71.780	---	---
Activos por impuesto corriente	---	4.483	---
IVA 2020	---	---	49.353
IRPF 2020	---	---	1.084.886
Total Hacienda Pública	71.780	4.483	1.134.239
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.536
Total Administraciones Públicas	<u>71.780</u>	<u>4.483</u>	<u>1.135.775</u>

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 2021 antes de impuestos es como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	487.219	---	487.219
Ajuste Régimen SOCIMI	(487.219)	---	(487.219)
Gastos no deducibles.....	(28.433)	---	(28.433)
Base imponible previa	(28.433)	---	(28.433)
Compensación Bases imponibles negativas	---	---	---
Impuesto al 25%	(8.530)	---	(8.530)
Deducciones en la cuota.....	---	---	---
Ajuste créditos fiscales.....	---	---	---
Gasto por impuesto sobre sociedades	<u>(8.530)</u>	<u>---</u>	<u>(8.530)</u>

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2020 antes de impuestos fue como sigue:

	<u>Pérdidas y ganancias</u>	<u>Patrimonio neto</u>	<u>Total</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	1.708.211	---	1.708.211
Ajuste Régimen SOCIMI	(1.708.211)	---	(1.708.211)
Gastos no deducibles	(56.865)	---	(56.865)
Base imponible previa	---	---	---
Compensación Bases imponibles negativas	---	---	---
Impuesto al 25%	(17.060)	---	(17.060)
Ajuste créditos fiscales	---	---	---
Deducciones en la cuota.....	---	---	---
Gasto por impuesto sobre sociedades	<u>(17.060)</u>	<u>---</u>	<u>(17.060)</u>

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

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Deducción gasto amortización no deducible	59.708	68.238
Bases imponibles negativas	3.542	3.542
TOTAL.....	<u>63.250</u>	<u>71.780</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 2016 a 2021
IRPF	De 2017 a 2021
IVA	De 2017 a 2021
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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, se detalla a continuación la siguiente información:

- a) A 30 de junio de 2021, 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:

	30/06/2021	31/12/2020
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 y la Ley 11/2021, de 9 de julio, ascienden a 1.628.993 euros (ver nota 13).

	30/06/2021	31/12/2020
Reserva legal	881.207	712.091
Reservas voluntarias	747.786	747.786
TOTAL	<u>1.628.993</u>	<u>1.459.877</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 1.522.037 euros (1.900.086 euros en 2020), siendo el importe acumulado 7.119.063 euros, mientras que los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados al tipo general ascienden a 0 euros (0 euros en 2020), 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 2021, 157.862 euros corresponden a ingresos por arrendamiento de Atocha 24, C.B. (274.604 euros en el ejercicio 2020).

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>30/06/2021</u>	<u>30/06/2020</u>
Seguridad social a cargo de la empresa	7.668	7.942
Otros gastos sociales	3.009	2.950
Total	<u>10.677</u>	<u>10.892</u>

d) Plantilla media.

El número medio de empleados durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 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	1	1	2

El número medio de empleados durante el ejercicio 2020 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
Total	1	1	2

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 9, 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 2021 han sido las siguientes:

	<u>Sociedades vinculadas</u>	<u>Administradores</u>	<u>Total</u>
Ingresos:			
· Ingresos por arrendamientos	8.896	---	8.896
· Prestación de servicios de gestión:	---	---	---
	<u>8.896</u>	<u>---</u>	<u>8.896</u>
Gastos:			
· Trabajos realizados por otras empresas	940.294	---	940.294
· Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	81.102	81.102
	<u>940.294</u>	<u>81.102</u>	<u>1.021.396</u>

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>

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 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 2021 (81.102 euros en el mismo periodo de 2020).

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 2021.

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:

	<u>30/06/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	<u>Días</u>	
Período medio de pago a proveedores	11	10
Ratio de operaciones pagadas	16	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	1
	<u>Importe (€)</u>	<u>Importe (€)</u>
Total pagos realizados	976.544	2.701.345
Total pagos pendientes	417.432	151.632

21.- Hechos posteriores significativos.

Con posterioridad al periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2021 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 2021, los avales concedidos a la Sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 2.539 euros, (2.539 euros al cierre del ejercicio 2020).
- 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 2020).
- c) Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2021 ni durante el ejercicio 2020, 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 2021 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 2021

Los presentes estados financieros intermedios junto con las notas explicativas a los mismos que se incluyen en las páginas 1 a 34 anteriores han sido formulados por el Consejo de Administración en Madrid, a 30 de septiembre de 2021.



Fdo.: D. Herminio García-Baquero Arias



Fdo.: Dª. María Elena García-Baquero Arias



Fdo.: Dª. María Luisa García-Baquero Arias