

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL (“MAB”), SEGMENTO DE SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-SOCIMI” o el “Mercado”) EN EL SUB-SEGMENTO SOCIMI EN DESARROLLO, DE LA TOTALIDAD DE LAS ACCIONES DE HOME CAPITAL RENTALS, SOCIMI, S.A.



Marzo 2020

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (el “**Documento Informativo**” o el “**DIIM**”) ha sido redactado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI sub-segmento SOCIMI en Desarrollo de la totalidad de las acciones de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”, el “**Emisor**” o “**HOME CAPITAL**”) de conformidad con el esquema establecido en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) (la “**Circular del MAB 2/2018**”), modificada por la Circular del MAB 1/2019, de 29 de octubre, (la “**Circular del MAB 1/2019**”), designándose a VGM Advisory Partners, S.L.U. como asesor registrado (“**VGM**” o el “**Asesor Registrado**”), en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2018, y la Circular del MAB 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil (la “**Circular del MAB 16/2016**”).

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a la toma de cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del Documento Informativo.

VGM Advisory Partners S.L.U. con domicilio a estos efectos en Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid y provisto del N.I.F. B-86790110, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto de la Sociedad, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016 antes citada,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que la Sociedad cumple los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación del Documento Informativo exigido por la Circular del MAB 2/2018, modificada por la Circular del MAB 1/2019.

Tercero. Ha revisado la información que dicha Sociedad ha reunido y publicado, y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la misma ha asumido al incorporarse al segmento de MAB-SOCIMI, y sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar incumplimientos de tales obligaciones.

Índice

| | |
|---|-----------|
| 1. RESUMEN..... | 6 |
| 2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO. ... | 19 |
| 2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante..... | 19 |
| 2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad..... | 19 |
| 2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, ...) y objeto social..... | 20 |
| 2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo una referencia a los hitos más relevantes..... | 22 |
| 2.4.1. Evolución histórica del capital social de HOME CAPITAL..... | 22 |
| 2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad..... | 27 |
| 2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI..... | 31 |
| 2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera..... | 31 |
| 2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados..... | 31 |
| 2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario..... | 49 |
| 2.6.3. Información fiscal..... | 50 |
| 2.6.4. Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias..... | 63 |
| 2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad..... | 65 |
| 2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor..... | 65 |
| 2.7.1. Estrategia..... | 65 |
| 2.7.2. Ventajas competitivas..... | 66 |
| 2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor..... | 67 |
| 2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares..... | 68 |
| 2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos) | 68 |
| 2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor..... | 70 |

| | |
|---|----|
| 2.12. Información financiera. | 70 |
| 2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 18 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a seis meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación. | 70 |
| 2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. | 81 |
| 2.12.3. Descripción de la política de dividendos. | 81 |
| 2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor. | 81 |
| 2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo. | 81 |
| 2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13) y en el ejercicio en curso, y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse. | 82 |
| 2.14.1. Principales inversiones del Emisor. | 82 |
| 2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del presente Documento Informativo. | 84 |
| 2.15. Información relativa a operaciones vinculadas. | 85 |
| 2.15.1. Información sobre operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa. | 85 |
| 2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. | 88 |
| 2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. | 88 |
| 2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica. | 88 |
| 2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones. | 89 |

| | |
|--|------------|
| 2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. | 89 |
| 2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. | 89 |
| 2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración. | 89 |
| 2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas. | 91 |
| 2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. | 92 |
| 2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica. | 93 |
| 2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social. | 93 |
| 2.20. Declaración sobre el capital circulante. | 95 |
| 2.21. Declaración sobre la estructura organizativa. | 95 |
| 2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta. | 95 |
| 2.23. Factores de riesgo. | 95 |
| 2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad. | 96 |
| 2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad. | 97 |
| 2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad. | 100 |
| 2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad. | 106 |
| 2.23.5. Riesgos de carácter fiscal de la Sociedad. | 108 |
| 2.23.6. Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad. | 110 |
| 3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES. | 112 |
| 3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación. | 112 |
| 3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado. | 112 |
| 3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional. | 113 |

| | | |
|-------------------|---|------------|
| 3.4. | En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI..... | 115 |
| 3.5. | Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto. | 115 |
| 3.6. | Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.. | 116 |
| 3.7. | Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad. | 116 |
| 3.8. | Descripción del funcionamiento de la Junta General. | 118 |
| 3.9. | Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función. | 121 |
| 4. | OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS..... | 123 |
| 5. | ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES. | 125 |
| 5.1. | Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor. | 125 |
| 5.2. | En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. | 125 |
| 5.3. | Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB..... | 125 |
| ANEXO I. | Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, junto con los correspondientes informes de auditoría. | |
| ANEXO II. | Cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, junto con los correspondientes informes de auditoría. | |
| ANEXO III. | Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI. | |
| ANEXO IV. | Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad. | |
| ANEXO V. | Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad. | |
| ANEXO VI. | Servicios a prestar por la Gestora a la Sociedad. | |

1. RESUMEN.

INTRODUCCIÓN Y ADVERTENCIAS

El presente resumen del Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario sub-segmento SOCIMI en Desarrollo, está dividido en cuatro apartados (Introducción y advertencias, Emisor, Valores, y Riesgos).

En este sentido, debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al DIIM y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

Tal como se indica en el apartado 2.1 de este Documento Informativo, D. Borja Jesús Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de HOME CAPITAL, en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria y Universal de socios celebrada el 21 de noviembre de 2019, y por el Consejo de Administración celebrado en fecha 24 de febrero de 2020, asume la responsabilidad del presente Documento Informativo, y declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

EMISOR

Identificación completa de la Sociedad.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Velázquez, 31, 2ª planta, 28001 Madrid (España) con N.I.F. número A-87953535 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800JBH872JK8W8E44.

Breve descripción del negocio de la Sociedad y su estrategia.

El negocio de HOME CAPITAL consiste en realizar inversiones de valor añadido, directamente o a través de sociedades con el mismo objeto, en activos inmobiliarios residenciales, situados principalmente en España y Portugal, para, previa rehabilitación en su caso, dedicarlos al arrendamiento corporativo de media estancia.

A la fecha del presente Documento, HOME CAPITAL es la matriz de un grupo (el “**Grupo HOME CAPITAL**” o el “**Grupo**”), cuya única sociedad filial es Beuste Investment, S.L.U., (“**BEUSTE**” o la “**Filial**”), sociedad íntegramente participada por HOME CAPITAL y cuyas principales características se detallan en el apartado 2.8 del presente Documento Informativo.

El Grupo, a través de BEUSTE, es titular de la siguiente cartera de inmuebles:

- 2 edificios situados en la calle Blasco de Garay 32 de Madrid y la calle Gignàs 26 de Barcelona, que cuentan aproximadamente con 2.138 m² disponibles para alquiler, distribuidos en 28 viviendas (una de las cuales corresponde a un local que está en proceso de cambio de uso a residencial) y 3 locales, y cuyas viviendas están destinadas al arrendamiento a clientes corporativos de media estancia (excepto una vivienda en el edificio de Blasco de Garay 32 que mantiene su arrendamiento de renta antigua).

| Inmuebles | Uso ⁽ⁱ⁾ | m ² ⁽ⁱ⁾ | Valoración ⁽ⁱⁱ⁾ | Renta Bruta s/ Valoración ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | Ocupación media ^(iv) |
|---|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|---|------------------------------------|
| Edificio en calle Blasco de Garay 32 (Madrid) | 19 viviendas ^(v) | 1.331 | 8.410.000 | 5,3% | 100% |
| | 1 local ^(vi) | | | | |
| Edificio en calle Gignàs 26 (Barcelona) | 9 viviendas | 807 | 4.820.000 | no aplicable ^(vii) | no aplicable ^(vii) |
| | 2 locales | | | | |

(i) m² disponibles para alquiler, según el informe de EY de fecha 14 de febrero de 2020; (ii) Según informe de EY de fecha 14 de febrero de 2020; (iii) Calculado como la renta bruta anual de cada edificio sobre la valoración del mismo, asumiendo como renta bruta anual la renta bruta mensual de los arrendamientos en vigor durante el mes de diciembre de 2019 (indicada en la descripción de cada inmueble en el presente apartado del DIIM) durante un periodo de 12 meses; (iv) Calculado como el número de días que las viviendas que estuvieron arrendadas durante el mes de diciembre de 2019 sobre el total de días que estuvieron disponibles para ser arrendadas dicho mes; (v) Una de las viviendas corresponde a un local que está en proceso de cambio de uso a residencial; (vi) El local está destinado a espacios comunes del edificio; (vii) Al haberse puesto las viviendas a disposición para su arrendamiento a clientes corporativos durante el mes de febrero de 2020.

- 4 edificios situados en la calle General Margallo 33, la calle Colomer 9, la calle Colomer 8,10, 12, y la calle Farmacia 12 de Madrid, en los que se está llevando a cabo o se acometerá un proceso de rehabilitación / construcción, y que contarán cuando estén acabados con alrededor de 6.028 m² disponibles para alquiler, distribuidos en 93 viviendas (2 de las cuales corresponden a un local que está en proceso de cambio de uso a residencial), y 77 plazas de aparcamiento, y cuyas viviendas una vez finalizadas también se destinarán al arrendamiento a clientes corporativos.

| Inmuebles | Uso ⁽ⁱ⁾ | m ² ⁽ⁱ⁾ | Valoración ⁽ⁱⁱ⁾ |
|--|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Edificio en calle General Margallo 33 (Madrid) | 20 viviendas ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 1.678 | 7.150.000 |
| | 5 aparcamientos | | |
| Edificio en calle Colomer 9 (Madrid) | 22 viviendas | 1.364 | 4.160.000 |
| Edificio en calle Colomer 8, 10, 12 (Madrid) | 28 viviendas | 1.581 | 5.570.000 |
| | 43 aparcamientos | | |
| Edificio en calle Farmacia 12 (Madrid) | 23 viviendas | 1.405 | 5.390.000 |
| | 29 aparcamientos | | |

(i) Uso y m² disponibles para alquiler, según el informe de EY de fecha 14 de febrero de 2020; (ii) Según el informe de EY de fecha febrero de 2020; (iii) Dos de las viviendas corresponden a un local que está en proceso de cambio a uso residencial.

Con el objeto de financiar, la adquisición de los edificios previamente señalados y otros a futuro, desde su constitución la Sociedad ha llevado a cabo diferentes ampliaciones de capital mediante aportaciones dinerarias que han ascendido en total a un importe de 47.657.365 euros (ver apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo). Asimismo, con idéntico motivo, el Grupo ha suscrito diversos préstamos hipotecarios y créditos con entidades financieras con un saldo vivo total de principal a 31 de enero de 2020 de 11.203.393 euros y a 31 de diciembre de 2019 de 11.005.632 euros (ver apartados 2.12.1 y 2.13 del presente Documento Informativo).

Según el informe de valoración emitido por Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L. (“**EY**”) con fecha 14 de febrero de 2020, que se adjunta como Anexo IV a este Documento, los edificios del Grupo están valorados en 35.500 miles euros, asumiendo que la rehabilitación / construcción de los cuatro edificios previamente indicados es llevada a cabo conforme a lo previsto. De esta valoración de la cartera de inmuebles del Grupo, 30.110 miles de euros corresponden al valor de mercado a 31 de octubre de 2019 de los edificios situados en la calle Blasco de Garay 32, la calle General Margallo 33, la calle Colomer 9, la calle Colomer 8,10, 12 de Madrid, y la calle Gignàs 26 de Barcelona, y 5.390 miles de euros al valor de mercado a 31 de enero de 2020 del edificio ubicado en la calle Farmacia 12 de Madrid.

Las “Inversiones inmobiliarias” del Grupo a 31 de diciembre de 2019 (25.955.892 euros) más el edificio adquirido el 14 de febrero de 2020 en la calle Farmacia 12 de Madrid por un precio de 5.100.000 euros suponen aproximadamente un 51% sobre la suma del epígrafe “Total activo” del balance de situación consolidado a dicha fecha (28.030.924 euros) y el importe total de la ampliación de capital formalizada en escritura pública el 16 de enero de 2020 (32.822.171 euros). Por ello de acuerdo con la Circular 2/2018 del MAB la Sociedad solicitará la incorporación de sus acciones en el MAB-SOCIMI sub-segmento de SOCIMI en Desarrollo.

La gestión de la Sociedad está delegada en Home Capital Management, S.L. (la “**Gestora**”), en virtud del contrato suscrito con fecha 21 de noviembre de 2019 (sustituyendo a otro previo de fecha 10 de diciembre de 2018) que regula los servicios de gestión y otros accesorios que la Gestora debe prestar a la Sociedad (el “**Contrato de Gestión**”). Las principales características de este contrato están detalladas en el apartado 2.6.1 de este Documento.

En relación con la estrategia del Grupo, que la Gestora es la encargada de desarrollar, cabe diferenciar los siguientes ámbitos:

- Periodo de Inversión, que abarcará los 3 primeros años desde la fecha de firma del Contrato de Gestión (21 de noviembre de 2019), y en el cual la Gestora deberá de buscar, identificar y seleccionar inmuebles para que el Grupo invierta, siguiendo los criterios establecidos en la Política de Inversión que se describe en el apartado 2.6.4 del presente Documento Informativo.
- Periodo de Gestión / Estabilización, que se desarrollará durante 2 años tras terminar el Periodo de Inversión el 21 de noviembre de 2022, y durante el cual se gestionará activamente por la Gestora la cartera de inmuebles del Grupo de conformidad con los criterios establecidos en la Política de Inversión, con la intención de generar valor en los inmuebles adquiridos.
- Periodo de Desinversión, que comenzará el 21 de noviembre de 2024, tras finalizar el Periodo de Gestión / Estabilización, y se desarrollará durante 3 años, en los cuales la Gestora realizará las acciones que a su juicio resulten más apropiadas para los intereses del conjunto de los accionistas, desde la posibilidad de venta puntual de activos o la disolución de la Sociedad, según se acuerde por el Consejo de Administración y/o Junta General de Accionistas de la Sociedad.

Por tanto la duración estimada de la Sociedad será de 8 años desde la fecha del Contrato de Gestión, es decir hasta el 20 de noviembre de 2027. No obstante, el Periodo de Inversión y el Periodo de

Desinversión podrá extenderse por 12 meses adicionales cada uno de ellos, a discreción de la Gestora, de tal forma que la duración de la Sociedad podrá extenderse hasta los 10 años desde la fecha del Contrato de Gestión.

El objetivo del Grupo es un apalancamiento medio no superior al 60% en el largo plazo, calculado como la deuda financiera neta sobre el valor bruto de los activos.

Composición del Consejo de Administración.

El funcionamiento del Consejo de Administración de la Sociedad está regulado en los artículos 14 a 17 de los Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo. A fecha del presente Documento Informativo la composición del Consejo de Administración es la siguiente:

| Consejero | Cargo | Naturaleza | Nombramiento |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------|
| D. Borja Jesús Pérez Arauna | Presidente | Otro externo | 21 de noviembre de 2019 |
| D. Rafael Noblejas Sánchez Migallón | Consejero | Dominical | 21 de noviembre de 2019 |
| D. Pedro Luis Michelena Izquierdo | Consejero | Otro externo | 21 de noviembre de 2019 |
| D.ª María José Vitoras Cabañero | Secretaria no consejera | n/a | 15 de septiembre de 2018 |

Auditor de cuentas.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad y las cuentas anuales consolidadas de la misma correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, han sido auditadas por Deloitte, S.L. (“**Deloitte**”), sociedad domiciliada en Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, 28020 Madrid, con N.I.F. B79104469, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.650, Sección 8ª, Folio 188, Hoja M-54414, inscripción 96 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

Deloitte es el auditor designado por la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas de los ejercicios que finalizan el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021.

Información financiera histórica.

La información financiera que se detalla a continuación se expresa en euros, y hace referencia a las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019, que han sido auditados por Deloitte, y se adjuntan, junto con los correspondientes informes de auditoría, como Anexo I del presente Documento Informativo.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del balance de situación consolidado de la Sociedad.

| Activo (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Activo No Corriente | 17.711.263 | 25.969.052 |
| Inmovilizado intangible | 383 | 345 |
| Inversiones inmobiliarias | 17.695.356 | 25.955.892 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 15.524 | 12.815 |
| Activo Corriente | 1.908.826 | 2.061.871 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 526.127 | 1.038.051 |
| Inversiones financieras a corto plazo | - | 16.157 |
| Periodificaciones a corto plazo | 2.605 | 6.543 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.380.094 | 1.001.121 |
| Total Activo | 19.620.089 | 28.030.924 |

(*) Auditado.

| Pasivo y Patrimonio Neto (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Patrimonio Neto | 14.457.912 | 13.840.022 |
| Fondos propios | 14.457.912 | 13.840.022 |
| Pasivo No Corriente | 2.760.645 | 5.752.798 |
| Provisiones a largo plazo | 15.539 | 15.539 |
| Deudas a largo plazo | 2.745.106 | 5.737.259 |
| Pasivo Corriente | 2.401.532 | 8.438.104 |
| Deudas a corto plazo | 2.002.218 | 8.090.825 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 399.314 | 347.279 |
| Total Patrimonio Neto y Pasivo | 19.620.089 | 28.030.924 |

(*) Auditado.

En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes de la cuenta de resultados consolidada de la Sociedad.

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€) | 2018 ^(*) | 2019 ^(*) |
|--|---------------------|---------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 81.975 | 334.936 |
| Otros ingresos de explotación | 8.193 | 12.020 |
| Gastos de personal | (9.299) | (23.084) |
| Otros gastos de explotación | (248.405) | (788.659) |
| Amortización del inmovilizado | - | (78.468) |
| Resultado de Explotación | (167.536) | (543.255) |
| Resultado financiero | (54.425) | (226.634) |
| Resultado antes de Impuestos | (221.961) | (769.889) |
| Impuesto sobre beneficios | (128) | - |
| Resultado Consolidado del Ejercicio | (222.089) | (769.889) |

(*) Auditado.

Mención a cualquier salvedad en los informes de auditoría sobre la información financiera.

Las cuentas anuales abreviadas de HOME CAPITAL y las cuentas anuales consolidadas de la misma correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, han sido auditados por Deloitte, que emitió los correspondientes informes de auditoría y en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Tendencias significativas que afectan al Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo no existen modificaciones sustanciales desde la cuenta de resultados consolidada auditada de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, presentada en el apartado 2.12.1 de este Documento y que se adjuntan como Anexo I al mismo.

Respecto a los “Fondos propios” de la Sociedad cabe destacar que, tal y como se detalla en el apartado 2.4.1 del presente Documento, con fecha 16 de enero de 2020 quedó formalizada en escritura pública una ampliación de capital en HOME CAPITAL por importe de 32.822.170,92 euros (3.926.097 euros en concepto de capital social y 28.896.073,92 euros en concepto de prima de emisión) mediante aportaciones dinerarias.

También el 16 de enero de 2020, BEUSTE suscribió un préstamo con Banco Sabadell por importe de 3.350.000 euros, cuyas características se detallan en el apartado 2.13 de este Documento Informativo.

Por otra parte, con fecha 14 de febrero de 2020, tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento, el Grupo adquirió, a través de BEUSTE, con recursos propios, el edificio situado en la calle Farmacia, 12 de Madrid, por un precio de 5.100.000 euros.

Al vencimiento el 29 de febrero de 2020 del préstamo, con garantía hipotecaria del edificio situado en la calle General Margallo 33 de Madrid, que tenía suscrito Enol Desarrollos, S.L.U. (filial de la Sociedad hasta que fue absorbida mediante fusión por BEUSTE el 22 de noviembre de 2019) con el Banco Sabadell (ver el apartado 2.12.1 del presente Documento), se ha procedido a la amortización del mismo, cuyo saldo ascendía a 2.000.000 euros a 31 de enero de 2020, con recursos propios del Grupo.

Declaración de capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara y reconoce que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, ésta dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB, tal y como aprobó de forma unánime en la sesión celebrada el 24 de febrero de 2020.

VALORES

Información relativa a las acciones.

El capital social de la Sociedad, a la fecha del presente Documento Informativo, está fijado en 6.003.025 euros, representado por 6.003.025 acciones de un euro (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una misma clase y a una misma serie, con iguales derechos políticos y económicos (ver apartado 3.3 del presente Documento Informativo). El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

El capital social y, en consecuencia, el valor nominal de las acciones, están denominadas en euros.

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son transmisibles por todos los medios admitidos en derecho.

Composición accionarial.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de la Sociedad es la siguiente:

| Accionista | Nº acciones | Nominal € | % capital |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Timón, S.A. ⁽¹⁾ | 1.597.373 | 1.597.373 | 26,61% |
| Inmuebles Gil Comes, S.L.U. | 1.196.173 | 1.196.173 | 19,93% |
| Corporación Borson, S.L. ⁽¹⁾ | 27.022 | 27.022 | 0,45% |
| D. Pedro Luis Michelena Izquierdo ⁽²⁾ | 27.022 | 27.022 | 0,45% |
| Admiralty Management, S.L. | 67.554 | 67.554 | 1,12% |
| Resto de accionistas (115 accionistas) ⁽³⁾ | 3.063.956 | 3.063.956 | 51,04% |
| Autocartera | 23.925 | 23.925 | 0,40% |
| Total | 6.003.025 | 6.003.025 | 100,00% |

(1) D. Borja Jesús Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 6,84% en Timón S.A. y una participación directa del 90,57% en Corporación Borson, S.L.

(2) D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, consejero de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 10% en Admiralty Management, S.L.

(3) Ninguno de estos accionistas es titular de acciones representativas de un 5% o más del capital de la Sociedad.

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo se detallan los consejeros con una participación directa o indirecta en el capital de la Sociedad.

Información utilizada para la determinación del precio de referencia.

Con fecha 24 de febrero de 2020, el Consejo de Administración de HOME CAPITAL acordó tomar como primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones en el Mercado el precio de suscripción de 8,36 euros por acción (1,00 euro de valor nominal y 7,36 euros de prima de emisión por acción) de la ampliación de capital formalizada en escritura pública con fecha 16 de enero de 2020 mediante aportaciones dinerarias por importe de 32.822.170,92 euros (3.926.097 euros de valor nominal y 28.896.073,92 euros de prima de emisión), emitiéndose 3.926.097 acciones. La ampliación citada representa el 65,40% del capital social inscrito a fecha del presente Documento, el cual está fijado en 6.003.025 euros, dividido en 6.003.025 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una. Con todo ello, el valor de la totalidad de las acciones de la Sociedad queda fijado en 50.185.289 euros.

RIESGOS

El negocio, las actividades y los resultados de HOME CAPITAL y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos exclusivos de la Sociedad, tal y como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad, además de toda la información contenida en el DIIM y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, cuya materialización o agravación podrían afectar de manera adversa y significativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo. Asimismo, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta que los mencionados riesgos podrían afectar de manera adversa y significativa al precio de las acciones de HOME CAPITAL, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados en el presente Documento Informativo no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Existen otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que riesgos que actualmente sean desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad pudieran tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Los accionistas y/o potenciales inversores deberán estudiar detenidamente si la inversión en las acciones de HOME CAPITAL es adecuada para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones del Emisor deberán leer cuidadosamente esta sección de manera conjunta con el resto del DIIM. De igual manera, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión, en relación con las acciones de HOME CAPITAL.

El orden en el que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad con la que dichos riesgos pueden materializarse, ni tampoco indica la importancia potencial de los mismos, ni el alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

A continuación se enumeran los principales riesgos detallados en el apartado 2.23:

- **Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones del Grupo contenidas en ciertos contratos de financiación.**

HOME CAPITAL tiene suscritos 5 préstamos que cuentan con la garantía hipotecaria de inmuebles del Grupo y 2 pólizas de crédito con bancos, tal y como se detalla en los apartados 2.12.1 y 2.13 del presente Documento Informativo.

El saldo vivo total de principal a 31 de enero de 2020 por los préstamos y pólizas de crédito suscritos con bancos antes señalados asciende a 11.203.393 euros (11.005.632 euros a 31 de diciembre de 2019), importe que representa un apalancamiento del 31,5%, calculado como dicho saldo sobre el valor de los activos, el cual asciende a 35.500.000 euros, de acuerdo con el informe emitido por EY con fecha 14 de febrero de 2020.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte del Grupo puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías. Entre estos incumplimientos cabría destacar, que la prestataria se encuentre en mora en el pago de una parte del préstamo o de los intereses, cuando concurra cualquiera de las causas de vencimiento anticipado establecidas en Derecho, cuando por no conservar la prestataria la finca hipotecada se produzca una situación de ruina o derribo de la misma que afecte a una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación inicial sin que la prestataria ofrezca al banco nuevas garantías por valor equivalente, y en caso de expropiación forzosa que la prestataria no ofrezca al banco nuevas garantías que cubran la deuda no cubierta por el justiprecio de la expropiación. Tales circunstancias podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está gestionada externamente.**

Según se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, la actividad de la Sociedad y su Grupo está gestionada externamente por la Gestora (Home Capital Management, S.L.), según los términos del Contrato de Gestión.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de su negocio dependerá de la Gestora y, más concretamente de su experiencia, destreza y juicio, para definir una estrategia de inversión exitosa, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora vaya a tener éxito a

la hora de ejecutar la estrategia establecida para el Grupo ni que vaya a maximizar los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la Gestora (o cualquier otro gestor que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses de los consejeros respecto de la Sociedad.**

A la fecha del presente Documento Informativo, el Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL, D. Borja Jesús Pérez Arauna, tiene vinculación con la Gestora, ya que (i) D. Borja Jesús Pérez Arauna es Presidente del Consejo de Administración y del Comité de Inversión de la Gestora, y (ii) tiene una participación del 90,57% en Corporación Borson, S.L., la cual ostenta una participación del 36,5% en el capital social de la Gestora. También D. Borja Jesús Pérez Arauna tiene una participación indirecta del 3,53% en el capital social de Home Select Property Management, S.L. (“**Home Select**”), uno de los operadores de los inmuebles del Grupo.

Por otra parte, el consejero de la Sociedad, D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, es Presidente del Consejo de Administración de All Iron re I SOCIMI, S.A. Del desempeño de esta actividad no cabe esperar un daño para la Sociedad, habida cuenta de las diferencias entre los activos a los que se dirige la Política de Inversión de la Sociedad y aquellos a los que se enfoca All Iron re I SOCIMI, S.A. (alquileres turísticos y vacacionales de corta estancia), lo que afecta también a las ciudades en las que ambas están posicionadas.

No obstante, las situaciones descritas en los párrafos anteriores pueden dar lugar a conflictos de intereses. En caso de que se produzcan tales conflictos de intereses, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, en el Contrato de Gestión está previsto que la Gestora deberá actuar en el mejor interés de la Sociedad, y en cumplimiento de la Ley de Sociedades de Capital (“**LSC**”). Además, tal y como se señala en el apartado 2.17.1 del presente Documento, la LSC ofrece instrumentos adecuados para evitar que se produzcan estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

- **Riesgo derivado del brote de coronavirus.**

El brote de coronavirus que se ha ido extendiendo desde principios de 2020 por diferentes países, entre ellos España, está provocando o podría provocar a futuro restricciones en los viajes, cuarentena de empleados, o cierres temporales de centro de trabajo, con el consiguiente impacto desfavorable en la evolución de la actividad empresarial, el empleo, el consumo y la situación económica en general.

La situación descrita en el párrafo anterior implica un riesgo de caída en el nivel de ocupación de los inmuebles del Grupo, como consecuencia del menor número de traslados y viajes de los empleados

de las empresas mientras dure el brote, con la consecuente reducción en los ingresos de la Sociedad. Así mismo, existe un riesgo de paralización temporal de las obras que el Grupo está ejecutando en los edificios de su propiedad, ante un eventual cierre de los centros de trabajo por decisión administrativa, con el consiguiente retraso en la finalización de las mismas.

Todo ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo, que a la fecha del presente Documento Informativo no se puede estimar ya que dependerá en gran medida de la amplitud y duración del brote que actualmente no se puede predecir.

- **Riesgo derivado de la concentración de los inmuebles del Grupo en seis activos.**

A la fecha del presente Documento Informativo, todas las inversiones inmobiliarias del Grupo están situadas en 6 activos (2 ya en explotación y 4 en los que se está llevando a cabo o se acometerá un proceso de rehabilitación / construcción para su posterior arrendamiento), por lo que los resultados del Grupo dependerán de la buena evolución y desarrollo de estos edificios.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a los activos podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgos derivados de la gestión que realicen los operadores de los inmuebles del Grupo.**

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, el Grupo ha encomendado en exclusividad, o tiene previsto encomendar, la comercialización y gestión operativa de las viviendas de sus edificios a Be Mate Community España, S.A.U. (“**Be Mate**”) y Home Select, dos operadores de prestigio especializados en arrendamientos a clientes corporativos de media estancia.

En términos de ingresos por renta generados durante el mes de diciembre de 2019, un 84,4% correspondieron a las viviendas del edificio situado en la calle Blasco de Garay 32 en Madrid destinadas al arrendamiento a clientes corporativos que se gestionan por Be Mate y se alquilan a una sociedad de su grupo, Be Mate Corporate, S.L., que a su vez sub-arrienda a empresas que son los arrendatarios finales.

Los ingresos del Grupo dependen de la comercialización y gestión de las viviendas que realicen los operadores, y por consiguiente como realicen los operadores dicha gestión podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado del retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios del Grupo.**

El Grupo HOME CAPITAL o los arrendatarios de sus locales están obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad y apertura. Además, el Grupo podría estar obligado, en determinadas circunstancias, a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo tiene solicitada al Ayuntamiento de Madrid, y está pendiente de su concesión, la licencia de obras para poder proceder a la construcción de un nuevo edificio en las fincas situadas en la calle Colomer 8, 10 y 12 de Madrid, previa demolición de los inmuebles existentes en las mismas. Así mismo, el Grupo tiene previsto solicitar al Ayuntamiento de Madrid la licencia de obras para poder proceder a la construcción de un nuevo edificio en la calle Farmacia 12 de Madrid, previa demolición del inmueble existente en la misma.

Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, el Grupo podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo derivado de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.**

Los contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad y su Grupo (entre otras circunstancias, para la reforma, rehabilitación o construcción de sus propios activos inmobiliarios) son generalmente empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que la Gestora supervise sus actividades, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en plazo lo convenido, dando lugar a que el Grupo tenga que destinar recursos adicionales para cumplir sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Adicionalmente, cualquier incumplimiento por parte del contratista de la normativa laboral y de seguridad social podría conllevar la asunción de responsabilidad por parte del Grupo por dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición en su caso contra el contratista.

Todo ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

- **Riesgo de que la valoración de la cartera de los activos inmobiliarios del Grupo pueda no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.**

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, EY ha emitido un informe de valoración de los activos de la Sociedad de fecha 14 de febrero de 2020, que se adjunta

como Anexo IV al presente Documento Informativo. Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones del Emisor.

Riesgo derivado de la falta de liquidez de las acciones.

Si bien HOME CAPITAL tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Banco de Sabadell, S.A. ("**Banco Sabadell**") como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB, las acciones de la Sociedad no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación y, por lo tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán en el futuro las acciones del Emisor, ni tampoco respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión de menor liquidez que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en mercados oficiales. La inversión en acciones de la Sociedad puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO.

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento Informativo. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no se aprecia ninguna omisión relevante.

D. Borja Jesús Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad celebrada el 21 de noviembre de 2019 y por el Consejo de Administración celebrado el 24 de febrero de 2020, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018, modificado por la Circular del MAB 1/2019.

D. Borja Jesús Pérez Arauna, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas de HOME CAPITAL y las cuentas anuales consolidadas de la misma correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019, han sido auditadas por Deloitte, S.L., sociedad domiciliada en Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, 28020 Madrid, con N.I.F. B79104469, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.650, Sección 8ª, Folio 188, Hoja M-54414, inscripción 96 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692, quien a su vez emitió los correspondientes informes de auditoría (ver el apartado 2.12.2 del presente Documento Informativo).

Las cuentas arriba enunciadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, de acuerdo con (i) el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, (ii) las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales (en el caso de las cuentas consolidadas), y los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1515/2007 (en el caso de las cuentas abreviadas), (iii) las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en el desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, (iv) la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**Ley de SOCIMI**") y la restante legislación mercantil, y (v) el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad adoptado con fecha 4 de noviembre de 2019, Deloitte fue designado auditor de cuentas de la Sociedad para llevar a cabo la auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas para los ejercicios sociales que

finalicen el 31 de diciembre de 2019, 2020 y 2021. La designación de Deloitte como auditor de las cuentas de la Sociedad quedó inscrita con fecha 25 de noviembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38444, folio 8, Hoja M-657829 e inscripción 10. Las cuentas anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 fueron auditadas de forma voluntaria, puesto que la Sociedad no tenía la obligación de auditar dichas cuentas al cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 263 de la Ley de Sociedades de Capital.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio, ...) y objeto social.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Velázquez, 31, 2ª planta, 28001 Madrid (España) con N.I.F. número A-87953535 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800JBH872JK8W8E44.

La Sociedad fue constituida con la denominación social de Espiropy, S.L. y domicilio social en la calle Zurbarán nº 9, local derecha, 28010 Madrid (España), mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, Dña. Isabel Estape Tous, con fecha 6 de noviembre de 2017, número 5.329 de orden de su protocolo, e inscrita con fecha 1 de diciembre de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.699, folio 156, sección 8, Hoja M-657829 e inscripción 1.

Con fecha 19 de diciembre de 2017, el socio único de la Sociedad en ese momento, ejercitando las competencias de la Junta General, aprobó la modificación del domicilio social al actual; acuerdo que es elevado a público el mismo 19 de diciembre de 2017 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Jose Miguel García Lombardía, número 5.636 de su protocolo, e inscrita con fecha con fecha 4 de enero de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.699, folio 157, sección 8, Hoja M-657829 e inscripción 2.

El 11 de abril de 2018 la Sociedad presentó ante la AEAT la solicitud para la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI (que se adjunta como Anexo III del presente DIIM).

El 28 de junio de 2019, la Junta General Ordinaria y Universal de socios del Emisor aprueba el cambio de denominación social a Home Capital Rentals SOCIMI, S.L.; acuerdo que es elevado a público el 25 de julio de 2019 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Jose Miguel García Lombardía, número 4.958 de su protocolo, e inscrita con fecha 4 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.444, folio 8, sección 8, Hoja M-657829 e inscripción 9.

Con fecha 21 de noviembre de 2019, la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad adopta, entre otros, el acuerdo de transformación de la Sociedad en sociedad anónima y adopta el acuerdo de modificación de su denominación social a la actual; acuerdos que son elevados a público el 26 de noviembre de 2019 en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, número 7.239 de su protocolo, e inscrita con fecha 9 de enero de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38444, folio 9, sección 8, Hoja M-657829 e inscripción 11.

El objeto social de la Sociedad está incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 2.- Objeto social.

La sociedad tiene por objeto:

- a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*
- b) *La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- c) *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs").*
- d) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
- e) *Junto con las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la Sociedad ni por los Estatutos.

Las actividades integrantes del objeto social se realizarán por medio de los correspondientes profesionales, con título oficial, cuando así sea preciso.

La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo indirecto o mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo."

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo una referencia a los hitos más relevantes.

2.4.1. Evolución histórica del capital social de HOME CAPITAL.

La Sociedad fue constituida el 6 de noviembre de 2017 con un capital social de 3.500 euros, dividido en 3.500 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, las cuales fueron asumidas en su totalidad por Mediterranean Search, S.L.

El 19 de diciembre de 2017, en virtud de escritura pública autorizada ante el Notario de Madrid, D. Jose Miguel Garcia Lombardia, número 5.635 de su protocolo, Mediterranean Search, S.L. vende la totalidad de las participaciones de la Sociedad, que había permanecido inactiva hasta entonces, a Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. (actualmente denominada Home Capital Management, S.L.).

Con fecha 1 de junio de 2018, el socio único de la Sociedad en ese momento acordó:

- Desdoblar el número de participaciones de la Sociedad mediante la reducción del valor nominal de las participaciones de 1 euro a 0,10 euros por participación, en la proporción de 10 participaciones nuevas por cada participación antigua, sin que se produzca variación en la cifra de capital, pasando a estar representado el capital de la Sociedad por 35.000 participaciones de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas.
- Aumentar el capital social por un importe nominal de 9.363,20 euros, mediante la creación y puesta en circulación de 93.632 nuevas participaciones, de 0,10 euros de valor nominal y 99,90 euros de prima de asunción cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente asumidas y desembolsadas en su totalidad, mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 9.363.200 euros (9.363,20 euros en concepto de capital y 9.353.836,80 en concepto de prima de asunción), por 21 nuevos socios.

Tras la ampliación, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 12.863,20 euros, dividido en 128.632 participaciones de 0,10 euros de valor nominal cada una, repartiéndose entre los socios como se indica a continuación:

| Socio | Nº participaciones | Nominal € | % capital |
|--|--------------------|------------------|----------------|
| Timón, S.A. ⁽¹⁾ | 67.200 | 6.720,00 | 52,24% |
| Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. ⁽²⁾ | 35.000 | 3.500,00 | 27,21% |
| Corporación Borson, S.L. ⁽¹⁾ | 1.120 | 112,00 | 0,87% |
| D. Pedro Luis Michelena Izquierdo ⁽³⁾ | 1.120 | 112,00 | 0,87% |
| Admiralty Management, S.L. | 2.800 | 280,00 | 2,18% |
| Resto de accionistas (17 accionistas) | 21.392 | 2.139,20 | 16,63% |
| Total | 128.632 | 12.863,20 | 100,00% |

(1) D. Borja Jesús Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 6,84% en Timón S.A. y una participación directa del 90,57% en Corporación Borson, S.L.

(2) Actualmente denominada Home Capital Management, S.L.

(3) D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, consejero de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 10% en Admiralty Management, S.L.

- Aumentar el capital social por un importe nominal de 840 euros, mediante la creación y puesta en circulación de 8.400 nuevas participaciones, de 0,10 euros de valor nominal y 99,89928 euros de prima de asunción aproximada cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente asumidas y desembolsadas en su totalidad, mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 839.994 euros (840 euros en concepto de capital social y 839.154 euros en concepto de prima de asunción), por 1 nuevo inversor.

Tras este acuerdo, la cifra del capital social del Emisor aumentó hasta la cantidad de 13.703,20 euros, representado por 137.032 participaciones de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, distribuidas de la siguiente forma:

| Socio | Nº participaciones | Nominal € | % capital |
|--|--------------------|------------------|----------------|
| Timón, S.A. ⁽¹⁾ | 67.200 | 6.720,00 | 49,04% |
| Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. ⁽²⁾ | 35.000 | 3.500,00 | 25,54% |
| Corporación Borson, S.L. ⁽¹⁾ | 1.120 | 112,00 | 0,82% |
| D. Pedro Luis Michelena Izquierdo ⁽³⁾ | 1.120 | 112,00 | 0,82% |
| Admiralty Management, S.L. | 2.800 | 280,00 | 2,04% |
| Resto de accionistas (18 accionistas) | 29.792 | 2.979,20 | 21,74% |
| Total | 137.032 | 13.703,20 | 100,00% |

(1) D. Borja Jesús Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 6,84% en Timón S.A. y una participación directa del 90,57% en Corporación Borson, S.L.

(2) Actualmente denominada Home Capital Management, S.L.

(3) D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, consejero de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 10% en Admiralty Management, S.L.

Los anteriores acuerdos fueron elevados a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, con fecha 25 de julio de 2018 y número 3.571 de su protocolo, e inscrita con fecha 23 de agosto de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.699, folio 161, sección 8, Hoja M-657829 e inscripción 5.

El 16 de agosto de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad acordó:

- Reducir el capital social por un importe nominal de 3.500 euros, mediante la amortización y anulación de 35.000 participaciones titularidad de Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. (actualmente denominada Home Capital Management, S.L.), de 0,10 euros de valor nominal cada una, abonando por ellas una suma total conjunta dineraria de 3.500 euros, es decir, 0,10 euros por participación.

Tras la reducción, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 10.203,20 euros, dividido en 102.032 participaciones de 0,10 euros de valor nominal cada una, repartiéndose entre los socios como se indica a continuación:

| Socio | Nº participaciones | Nominal € | % capital |
|--|--------------------|------------------|----------------|
| Timón, S.A. ⁽¹⁾ | 67.200 | 6.720,00 | 65,86% |
| Corporación Borson, S.L. ⁽¹⁾ | 1.120 | 112,00 | 1,10% |
| D. Pedro Luis Michelena Izquierdo ⁽²⁾ | 1.120 | 112,00 | 1,10% |
| Admiralty Management, S.L. | 2.800 | 280,00 | 2,74% |
| Resto de accionistas (18 accionistas) | 29.792 | 2.979,20 | 29,20% |
| Total | 102.032 | 10.203,20 | 100,00% |

(1) D. Borja Jesús Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 6,84% en Timón S.A. y una participación directa del 90,57% en Corporación Borson, S.L.

(2) D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, consejero de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 10% en Admiralty Management, S.L.

- Aumentar el capital social por un importe nominal de 4.480 euros, mediante la creación y puesta en circulación de 44.800 nuevas participaciones, de 0,10 euros de valor nominal y 99,90 euros de prima de asunción cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente asumidas y desembolsadas en su totalidad, mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 4.480.000 euros (4.480 euros en concepto de capital social y 4.475.520 euros en concepto de prima de asunción), por los 22 socios existentes y 2 nuevos inversores.

Tras este acuerdo, la cifra del capital social del Emisor aumentó hasta la cantidad de 14.683,20 euros, representado por 146.832 participaciones de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, distribuidas de la siguiente forma:

| Socio | Nº participaciones | Nominal € | % capital |
|--|--------------------|------------------|----------------|
| Timón, S.A. ⁽¹⁾ | 91.200 | 9.120,00 | 62,11% |
| Corporación Borson, S.L. ⁽¹⁾ | 1.520 | 152,00 | 1,04% |
| D. Pedro Luis Michelena Izquierdo ⁽²⁾ | 1.520 | 152,00 | 1,04% |
| Admiralty Management, S.L. | 3.800 | 380,00 | 2,59% |
| Resto de accionistas (20 accionistas) | 48.792 | 4.879,20 | 33,23% |
| Total | 146.832 | 14.683,20 | 100,00% |

(1) D. Borja Jesús Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 6,84% en Timón S.A. y una participación directa del 90,57% en Corporación Borson, S.L.

(2) D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, consejero de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 10% en Admiralty Management, S.L.

Los anteriores acuerdos fueron elevados a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, con fecha 14 de noviembre de 2018 y número 5.262 de su protocolo, e inscrita con fecha 29 de noviembre de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36.699, folio 163, sección 8, Hoja M-657829 e inscripción 7.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Junta General Ordinaria y Universal de socios de la Sociedad acordó aumentar el capital social por un importe de 152 euros, mediante la creación y puesta en circulación de 1.520 nuevas participaciones, de 0,10 euros de valor nominal y 99,90 euros de prima de asunción cada una de ellas, las cuales fueron íntegramente asumidas y desembolsadas en su totalidad, mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 152.000 euros (152 euros en concepto de capital social y 151.848 euros en concepto de prima de asunción), por 1 nuevo inversor.

El acuerdo fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, con fecha 25 de julio de 2019 y número 4.958 de su protocolo, e inscrita con fecha 4 de septiembre de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38.444, folio 8, sección 8, Hoja M-657829 e inscripción 9.

Tras la ampliación, el capital social de la Sociedad quedó fijado en 14.835,20 euros, dividido en 148.352 participaciones de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, repartiéndose entre los socios como se indica a continuación:

| Socio | Nº participaciones | Nominal € | % capital |
|--|--------------------|------------------|----------------|
| Timón, S.A. ⁽¹⁾ | 91.200 | 9.120,00 | 61,48% |
| Corporación Borson, S.L. ⁽¹⁾ | 1.520 | 152,00 | 1,02% |
| D. Pedro Luis Michelena Izquierdo ⁽²⁾ | 1.520 | 152,00 | 1,02% |
| Admiralty Management, S.L. | 3.800 | 380,00 | 2,56% |
| Resto de accionistas (21 accionistas) | 50.312 | 5.031,20 | 33,91% |
| Total | 148.352 | 14.835,20 | 100,00% |

(1) D. Borja Jesús Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 6,84% en Timón S.A. y una participación directa del 90,57% en Corporación Borson, S.L.

(2) D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, consejero de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 10% en Admiralty Management, S.L.

Finalmente, con fecha 21 de noviembre de 2019, la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad acordó:

- Aumentar el capital social por un importe nominal de 133.516,80 euros, mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las 148.352 participaciones que integraban el capital social en 0,90 euros, con cargo a reservas de "Prima de Asunción". En ese sentido, el capital de la Sociedad quedó formado por 148.352 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una.
- Aumentar el capital social por un importe nominal de 1.928.576,00 euros, mediante la creación y puesta en circulación de 1.928.576 nuevas participaciones, de 1,00 euro de valor nominal y sin prima de asunción cada una de ellas, con cargo a las reservas de "Prima de Asunción". Todos los socios ejercitaron su derecho de asignación gratuito y asumieron íntegramente las participaciones creadas, quedando fijado el capital de la Sociedad en 2.076.928 euros, dividido en 2.076.928 participaciones de 1,00 euro de valor nominal cada una.
- Transformar la Sociedad en una sociedad anónima y convertir la totalidad de las participaciones sociales de la misma en acciones, con una relación de canje de una acción por cada participación, pasando a estar formado el capital de la Sociedad por 2.076.928 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una.

Los anteriores acuerdos fueron elevados a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, con fecha 26 de noviembre de 2019 y número 7.239 de su

protocolo, e inscrita con fecha 9 de enero de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38444, folio 9, sección 8, Hoja M-657829 e inscripción 11.

Tras estos acuerdos, el capital social de HOME CAPITAL fijado en 2.076.928 euros y dividido en 2.076.928 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, tenía la siguiente distribución:

| Accionista | Nº acciones | Nominal € | % capital |
|--|------------------|------------------|----------------|
| Timón, S.A. ⁽¹⁾ | 1.276.800 | 1.276.800 | 61,48% |
| Corporación Borson, S.L. ⁽¹⁾ | 21.280 | 21.280 | 1,02% |
| D. Pedro Luis Michelena Izquierdo ⁽²⁾ | 21.280 | 21.280 | 1,02% |
| Admiralty Management, S.L. | 53.200 | 53.200 | 2,56% |
| Resto de accionistas (21 accionistas) | 704.368 | 704.368 | 33,91% |
| Total | 2.076.928 | 2.076.928 | 100,00% |

(1) D. Borja Jesús Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 6,84% en Timón S.A. y una participación directa del 90,57% en Corporación Borson, S.L.

(2) D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, consejero de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 10% en Admiralty Management, S.L.

También con fecha 21 de noviembre de 2019, la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad aprobó un aumento de capital con cargo a aportaciones dinerarias por un importe nominal máximo de hasta 7.100.000 euros, con previsión de suscripción incompleta, mediante la emisión y puesta en circulación de un máximo de hasta 7.100.000 acciones ordinarias de la Sociedad de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las existentes, con derecho de suscripción preferente y delegación en el Consejo de Administración conforme al artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital. El valor total de cada acción creada fue de 8,36 euros por acción (1,00 euro de valor nominal y 7,36 euros de prima de emisión por acción). Todos los accionistas renunciaron a su derecho de suscripción preferente a fin que las nuevas acciones pudieran ser suscritas por terceros o los propios accionistas y se estableció un periodo de suscripción desde la fecha de la Junta General hasta el 15 de enero de 2020. Tras la finalización del plazo de suscripción y desembolsos de las acciones, el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 16 de enero de 2020, en virtud de la delegación de facultades conferida por la Junta General, declaró cerrada la ampliación de capital en un importe de 3.926.097 euros, haciendo constar expresamente la suscripción incompleta del aumento de capital, mediante la creación y puesta en circulación de 3.926.097 nuevas acciones, las cuales fueron íntegramente suscritas y desembolsadas en su totalidad, mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 32.822.170,92 euros (3.926.097 euros en concepto de capital social y 28.896.073,92 euros en concepto de prima de emisión), por los 25 accionistas existentes y 95 nuevos inversores.

Tras este acuerdo, el capital social de HOME CAPITAL quedó fijado en 6.003.025 euros, dividido en 6.003.025 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, conforme a la siguiente distribución:

| Accionista | Nº acciones | Nominal € | % capital |
|---|-------------|-----------|-----------|
| Timón, S.A. ⁽¹⁾ | 1.621.298 | 1.621.298 | 27,01% |
| Inmuebles Gil Comes, S.L.U. | 1.196.173 | 1.196.173 | 19,93% |
| Corporación Borson, S.L. ⁽¹⁾ | 27.022 | 27.022 | 0,45% |

| | | | |
|--|------------------|------------------|----------------|
| D. Pedro Luis Michelena Izquierdo ⁽²⁾ | 27.022 | 27.022 | 0,45% |
| Admiralty Management, S.L. | 67.554 | 67.554 | 1,12% |
| Resto de accionistas (115 accionistas) | 3.063.956 | 3.063.956 | 51,04% |
| Total | 6.003.025 | 6.003.025 | 100,00% |

(1) D. Borja Jesús Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 6,84% en Timón S.A. y una participación directa del 90,57% en Corporación Borson, S.L.

(2) D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, consejero de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 10% en Admiralty Management, S.L.

El acuerdo de ampliación de capital con cargo a aportaciones dinerarias, con previsión de suscripción incompleta, fue elevado a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. José Miguel García Lombardía, con fecha 16 de enero de 2020 y número 157 de su protocolo, e inscrita con fecha 4 de febrero de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 38444, folio 18, sección 8, Hoja M-657829 e inscripción 13.

El 25 de febrero de 2020 se formalizó la venta de 23.925 acciones de la Sociedad propiedad de Timón, S.A., a un precio de 8,36 euros por acción, a la propia Sociedad, con el fin de que HOME CAPITAL destine dichas acciones a su puesta a disposición del Proveedor de Liquidez para cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Tras la anterior venta, tal y como se detalla en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, el capital social del Emisor queda distribuido conforme a la siguiente tabla:

| Accionista | Nº acciones | Nominal € | % capital |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Timón, S.A. ⁽¹⁾ | 1.597.373 | 1.597.373 | 26,61% |
| Inmuebles Gil Comes, S.L.U. | 1.196.173 | 1.196.173 | 19,93% |
| Corporación Borson, S.L. ⁽¹⁾ | 27.022 | 27.022 | 0,45% |
| D. Pedro Luis Michelena Izquierdo ⁽²⁾ | 27.022 | 27.022 | 0,45% |
| Admiralty Management, S.L. | 67.554 | 67.554 | 1,12% |
| Resto de accionistas (115 accionistas) ⁽³⁾ | 3.063.956 | 3.063.956 | 51,04% |
| Autocartera | 23.925 | 23.925 | 0,40% |
| Total | 6.003.025 | 6.003.025 | 100,00% |

(1) D. Borja Jesús Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 6,84% en Timón S.A. y una participación directa del 90,57% en Corporación Borson, S.L.

(2) D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, consejero de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 10% en Admiralty Management, S.L.

(3) Ninguno de estos accionistas es titular de acciones representativas de un 5% o más del capital de la Sociedad.

2.4.2. Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad.

Aunque la Sociedad fue constituida el 6 de noviembre de 2017 no tuvo actividad hasta el inicio del ejercicio 2018.

En ese sentido, con fecha 23 de marzo de 2018, la Sociedad adquirió, pasando a formar parte del Grupo, el 100% del capital de las sociedades Kerlycup, S.L.U. (“KERLYCUP”), Schaffrin, S.L.U. (“SCHAFFRIN”) y BEUSTE, que en ese momento no tenían actividad, por un precio igual al valor nominal de su capital social de importe 3.000 euros en cada sociedad.

El 11 de abril de 2018 la Sociedad presentó ante la AEAT la solicitud para la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI (que se adjunta como Anexo III del presente DIIM). Esta solicitud también fue presentada al día siguiente, el 12 de abril de 2018, por KERLYCUP, BEUSTE y SCHAFFRIN.

Con fecha 16 de abril de 2018, el Grupo adquirió, a través de KERLYCUP, con recursos propios, el edificio situado en la calle Blasco de Garay, 32 de Madrid, por un precio de 6.400.000 euros. El inmueble cuando se compró estaba desocupado en su totalidad, salvo la vivienda primera exterior derecha que tenía en vigor un contrato de arrendamiento de renta antigua. Tras la adquisición del edificio se llevó a cabo la reforma del mismo con una inversión de 1.529.257 euros (incluyendo el mobiliario) y, una vez finalizada, se suscribió, con fecha 14 de febrero de 2019, un contrato con Be Mate para la comercialización y gestión de la operación de las viviendas del edificio a clientes corporativos de media estancia (excepto la vivienda primera exterior derecha que mantiene su contrato de renta antigua), cuya explotación comenzó en junio de 2019.

El 26 de abril de 2018 KERLYCUP formalizó un contrato de préstamo con Banco Sabadell, por importe de 2.600.000 euros, con la garantía hipotecaria del edificio situado en la calle Blasco de Garay, 32 de Madrid. Posteriormente, el 13 de septiembre de 2018, este préstamo fue ampliado en importe, hasta un total de 3.700.000 euros, y en plazo de vencimiento, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Con fecha 27 de abril de 2018, el Grupo adquirió, a través de BEUSTE, con recursos propios, el edificio situado en la calle Colomer, 9 de Madrid, por un precio de 2.600.000 euros. El inmueble cuando se compró estaba desocupado y con la obra de rehabilitación integral iniciada por el anterior propietario detenida. Tras su compra por el Grupo, una vez obtenidas las licencias pertinentes, en marzo de 2020 se ha puesto en marcha un nuevo proyecto de rehabilitación integral, con una inversión estimada total pendiente a la fecha del presente Documento de 2,7 millones euros (correspondiente a la reforma, la dotación de mobiliario y los honorarios del arquitecto y decorador) y un plazo de ejecución de 11 meses.

El 24 de mayo de 2018 la Sociedad también compró el 100% del capital de las sociedades Enol Desarrollos, S.L.U. ("**ENOL**") y Livron Investments, S.L.U. ("**LIVRON**"), que en ese momento no tenían actividad, por un precio igual al valor nominal de su capital social de importe 3.000 euros en cada sociedad.

Con fecha 29 de mayo de 2018, ENOL y LIVRON presentaron ante la AEAT la solicitud para la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI.

El 1 de junio de 2018, el Grupo adquirió, a través de SCHAFFRIN, con recursos propios, el edificio situado en la calle Colomer 12 de Madrid, por un precio de 900.000 euros. El inmueble cuando se compró estaba desocupado.

Con fecha 11 de julio de 2018, a través de ENOL, se compró, con recursos propios, el edificio situado en la calle General Margallo, 33 de Madrid, por un precio de 5.000.000 euros, con todas sus viviendas

alquiladas. Tras su compra, una vez terminados los contratos de arrendamiento de las viviendas que existían y obtenidas las licencias pertinentes, en diciembre de 2019 se inició una reforma integral del edificio, con una inversión estimada total pendiente a la fecha del presente Documento de 1,8 millones euros (correspondiente a la reforma, la dotación de mobiliario, y los honorarios del arquitecto y decorador) y un plazo de ejecución de 10 meses.

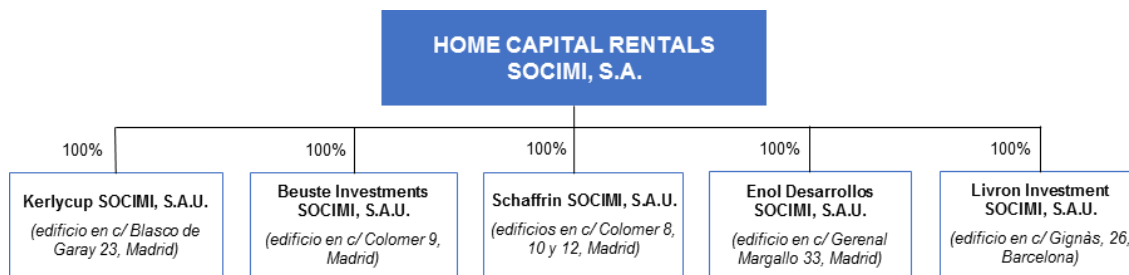
El 11 de julio de 2018 ENOL formalizó un contrato de préstamo con Banco Sabadell, por importe de 2.000.000 euros, con la garantía hipotecaria del edificio situado en la calle General Margallo, 33 de Madrid. Posteriormente, el 30 de julio de 2019, este préstamo fue novado para ampliar su plazo de vencimiento, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo. Al vencimiento del préstamo el 29 de febrero de 2020, se ha procedido a la amortización del mismo con recursos propios del Grupo.

El 28 de febrero de 2019, también a través de SCHAFFRIN, el Grupo adquirió los edificios ubicados en los números 8 y 10 de la calle Colomer, por un precio total de 3.000.000 euros. En el momento de la compra existía un contrato de arrendamiento en vigor de ambos edificios. La adquisición se financió mediante recursos propios, así como con un préstamo suscrito con el Banco Sabadell en la misma fecha por importe de 2.000.000 euros, que cuenta con la garantía hipotecaria de los dos edificios objeto de la compra y del situado en número 12 de la Calle Colomer, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

Así mismo, el 28 de febrero de 2019, el Grupo otorgó escritura pública de agrupación de las fincas registrales correspondientes a los tres edificios colindantes de la calle Colomer números 8, 10 y 12, para formar una finca registral nueva e independiente, con el objetivo de construir un nuevo edificio previa demolición de los existentes. Una vez se obtengan las licencias necesarias y se resuelva el contrato de arrendamiento que existe, el Grupo tiene previsto en el segundo trimestre de 2020 poner en marcha la construcción del nuevo edificio, con una inversión total estimada pendiente a la fecha del presente Documento de 4,2 millones euros (correspondiente a la reforma, la dotación de mobiliario y los honorarios del arquitecto y decorador) y un plazo de ejecución de 15 meses.

Con fecha 1 de agosto de 2019, el Grupo adquirió, a través de LIVRON, el edificio situado en la calle Gignàs, 26 de Barcelona, por un precio de 3.950.000 euros. La adquisición se financió mediante recursos propios, así como con un préstamo suscrito con el Banco Sabadell en la misma fecha por importe de 2.400.000 euros, que cuenta con la garantía hipotecaria de este edificio, cuyas características se detallan en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo. El inmueble cuando se compró estaba desocupado en su totalidad, y el 31 de enero de 2020 fue suscrito un contrato con Home Select para la comercialización y gestión de la operación de las viviendas del edificio a clientes corporativos de media estancia, estando a disposición para ser arrendadas en febrero de 2020.

Tras las adquisiciones descritas en los párrafos anteriores, la estructura societaria del Grupo HOME CAPITAL, con los edificios que forman parte de las sociedades del mismo en ese momento, era la siguiente:



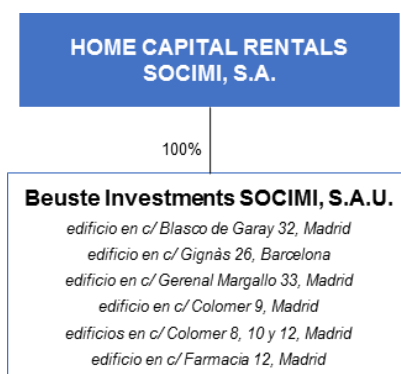
El 21 de noviembre de 2019, la Sociedad suscribió con la Gestora (Home Capital Management, S.L.), el Contrato de Gestión en vigor que regula los servicios de gestión y otros accesorios que la Gestora debe prestar a la Sociedad, cuyas características se detallan en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Este contrato sustituyó a otro previo de fecha 10 de diciembre de 2018.

Con fecha 22 de noviembre de 2019, HOME CAPITAL, como socio único de BEUSTE (“**Sociedad Absorbente**”) y de KERLYCUP, ENOL, LIVRON y SHAFFRIN (“**Sociedades Absorbidas**”) decidió aprobar la fusión por absorción de las Sociedades Absorbidas por parte de la Sociedad Absorbente. La fusión estaba motivada por la necesidad de reunir todos los proyectos y activos de las entidades intervinientes en la fusión bajo una misma entidad, ya que la estructura existente no resultaba óptima por sus altos costes y la pérdida de eficiencia en la organización y gestión que proceden de tener una sociedad por cada proyecto y/o activo. Asimismo, la fusión de las sociedades facilitará la racionalización, la concentración de la capacidad económica y patrimonial y optimización de sus recursos, reduciendo considerablemente los costes de gestión y servicios centrales, y eliminando deficiencias administrativas y contables. Ello también permitirá mejorar la solvencia frente a terceros al unificar el patrimonio de los activos facilitando la consecución de financiación externa.

El 16 de enero de 2020 BEUSTE formalizó un contrato de préstamo con Banco Sabadell, por importe de 3.350.000 euros, con la garantía hipotecaria del edificio situado en la calle Colomer, 9 de Madrid, cuyas características se detallan en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo.

Con fecha 14 de febrero de 2020, el Grupo adquirió, a través de BEUSTE, con recursos propios, el edificio situado en la calle Farmacia, 12 de Madrid, por un precio de 5.100.000 euros. El inmueble cuando se compró estaba destinado a aparcamiento para vehículos pero se encontraba desocupado. Tras su adquisición, el Grupo tiene previsto proceder a su demolición para, una vez obtenidas las licencias necesarias, poner en marcha la construcción de un nuevo edificio residencial con una inversión total estimada pendiente a la fecha del presente Documento de 4,5 millones euros (correspondiente a la reforma, la dotación de mobiliario y los honorarios del arquitecto y decorador) y un plazo de ejecución de 18 meses, asumiendo que la demolición se ha realizado previamente durante la gestión de las licencias.

Después de la reorganización societaria, el Grupo HOME CAPITAL, con los edificios de su propiedad, ha quedado configurado de la siguiente manera (tal y como se detalla en los apartados 2.6.1 y 2.8 del presente Documento Informativo):



2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB SOCIMI.

Las razones que han llevado a HOME CAPITAL a solicitar la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB-SOCIMI son, principalmente, las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las SOCIMI por la Ley de SOCIMI para poder acogerse al régimen fiscal especial, que establecen que 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.
- (ii) Aumentar la presencia de la Sociedad en el mercado, diferenciar y posicionar su imagen y transparencia frente a terceros accionistas, potenciales inversores, clientes, proveedores, entidades de crédito, regulador, etc.
- (iii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (iv) Posibilitar la incorporación de nuevos accionistas al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio, al mismo tiempo que se proporciona un nuevo mecanismo de liquidez a las acciones de la Sociedad.
- (v) Habilitar un mecanismo que, llegado el momento, facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por sus órganos de gobierno.

2.6. Descripción general del negocio del emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

- 2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados.

HOME CAPITAL es la sociedad matriz de un Grupo que, a través de su filial BEUSTE 100% participada (que se detalla en el apartado 2.8 del presente Documento Informativo), cuenta en su cartera con (i) 2 edificios (en la calle Blasco de Garay 32 de Madrid y la calle Gignàs 26 de Barcelona), cuyas viviendas están destinadas al arrendamiento a clientes corporativos de media estancia, así como (ii) 4 edificios (en la calle General Margallo 33, la calle Colomer 9, la calle Colomer 8,10, 12, y la calle Farmacia 12 de Madrid), en los que se está llevando a cabo o se acometerá un proceso de rehabilitación / construcción, para una vez finalizados proceder al arrendamiento de sus viviendas a la misma tipología de cliente.

Los 2 edificios propiedad del Grupo que se encuentran destinados al arrendamiento a clientes corporativos tienen aproximadamente 2.138 m² disponibles para alquiler, distribuidos en 28 viviendas (una de las cuales corresponde a un local que está en proceso de cambio de uso a residencial, y otra mantiene un contrato de arrendamiento de renta antigua) y 3 locales, según el siguiente detalle:

| Inmuebles | Uso ⁽ⁱ⁾ | m ² ⁽ⁱ⁾ | Valoración ⁽ⁱⁱ⁾ | Renta Bruta s/ Valoración ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | Ocupación media ^(iv) |
|---|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|--|---------------------------------|
| Edificio en calle Blasco de Garay 32 (Madrid) | 19 viviendas ^(v) | 1.331 | 8.410.000 | 5,3% | 100% |
| | 1 local ^(vi) | | | | |
| Edificio en calle Gignàs 26 (Barcelona) | 9 viviendas | 807 | 4.820.000 | no aplicable ^(vii) | no aplicable ^(vii) |
| | 2 locales | | | | |

(i) m² disponibles para alquiler, según el informe de EY de fecha 14 de febrero de 2020; (ii) Según informe de EY de fecha 14 de febrero de 2020; (iii) Calculado como la renta bruta anual de cada edificio sobre la valoración del mismo, asumiendo como renta bruta anual la renta bruta mensual de los arrendamientos en vigor durante el mes de diciembre de 2019 (indicada en la descripción de cada inmueble en el presente apartado del DIIM) durante un periodo de 12 meses; (iv) Calculado como el número de días que las viviendas que estuvieron arrendadas durante el mes de diciembre de 2019 sobre el total de días que estuvieron disponibles para ser arrendadas dicho mes; (v) Una de las viviendas corresponde a un local que está en proceso de cambio de uso a residencial; (vi) El local está destinado a espacios comunes del edificio; (vii) Al haberse puesto las viviendas a disposición para su arrendamiento a clientes corporativos durante el mes de febrero de 2020.

A su vez, los 4 edificios en los que se está llevando a cabo o se acometerá un proceso de rehabilitación / construcción, cuando estén acabados, contarán con alrededor de 6.028 m² construidos, distribuidos en 93 viviendas (2 de las cuales corresponden a un local que está en proceso de cambio a uso residencial), y 77 plazas de aparcamiento, cuyas viviendas se destinarán al arrendamiento a clientes corporativos, según el siguiente detalle:

| Inmuebles | Uso ⁽ⁱ⁾ | m ² ⁽ⁱ⁾ | Valoración ⁽ⁱⁱ⁾ |
|--|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Edificio en calle General Margallo 33 (Madrid) | 20 viviendas ⁽ⁱⁱⁱ⁾ | 1.678 | 7.150.000 |
| | 5 aparcamientos | | |
| Edificio en calle Colomer 9 (Madrid) | 22 viviendas | 1.364 | 4.160.000 |
| Edificio en calle Colomer 8, 10, 12 (Madrid) | 28 viviendas | 1.581 | 5.570.000 |
| | 43 aparcamientos | | |
| Edificio en calle Farmacia 12 (Madrid) | 23 viviendas | 1.405 | 5.390.000 |
| | 29 aparcamientos | | |

(i) Uso y m² disponibles para alquiler, según el informe de EY de fecha 14 de febrero de 2020; (ii) Según el informe de EY de fecha 14 de febrero de 2020, (iii) Dos de las viviendas corresponden a un local que está en proceso de cambio de uso a residencial.

Según el informe de valoración emitido por EY con fecha 14 de febrero de 2020, que se adjunta como Anexo IV a este Documento, los edificios del Grupo están valorados en 35.500 miles euros, asumiendo que la rehabilitación / construcción de los cuatro edificios previamente indicados es llevada a cabo conforme a lo previsto. De esta valoración de la cartera de inmuebles del Grupo, 30.110 miles de euros corresponden al valor de mercado a 31 de octubre de 2019 de los edificios situados en la calle Blasco de Garay 32, la calle General Margallo 33, la calle Colomer 9, la calle Colomer 8,10, 12 de Madrid, y la calle Gignàs 26 de Barcelona, y 5.390 miles de euros al valor de mercado a 31 de enero de 2020 del edificio ubicado en la calle Farmacia 12 de Madrid.

EY ha realizado la valoración de los activos de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2017 “RICS Valuation – Professional Standards”. En ese sentido, para obtener el valor de mercado de los inmuebles ha utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método de DFC está basado en proyecciones de los flujos de caja esperados sobre un período de tiempo definido; al final de dicho período se estima el valor de venta del activo (valor terminal), mediante la capitalización del flujo de caja del último año a una rentabilidad de salida. Los flujos de caja se descuentan a una tasa determinada por el riesgo asociado a la inversión obteniendo el Valor Actual Neto (“VAN”), que representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos, gastos e inversiones definidas, deduciendo a tal importe un coste de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El valor de mercado de cada uno de los activos de la Sociedad determinado por EY, con las principales hipótesis asumidas, es el siguiente:

| Inmuebles | Tasa de descuento | Rentabilidad de salida | Coste de adquisición(*) | Valor de mercado (€) |
|--|-------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| Edificio en calle Blasco de Garay 32 (Madrid) | 6,25% | 4,00% | 2,75% | 8.410.000 |
| Edificio en calle Gignàs 26 (Barcelona) | 6,50% | 4,25% | 2,75% | 4.820.000 |
| Edificio en calle General Margallo 33 (Madrid) | 7,00% | 4,50% | 2,75% | 7.150.000 |
| Edificio en calle Colomer 9 (Madrid) | 7,50% | 5,00% | 2,75% | 4.160.000 |
| Edificio en calle Colomer 8, 10, 12 (Madrid) | 7,50% | 5,00% | 2,75% | 5.570.000 |
| Edificio en calle Farmacia 12 (Madrid) | 8,25% | 3,75% | 2,75% | 5.390.000 |
| Total | | | | 35.500.000 |

(*) Porcentaje que representan los costes de adquisición de cada inmueble (notaría, registro, intermediación, etc) sobre el VAN calculado por el método de DFC.

Para cada uno de los activos del Grupo valorados por la metodología de DFC, EY ha estimado (i) un escenario temporal de flujos de caja de 10 años, (ii) una tasa de descuento de los flujos de caja y una rentabilidad de salida para calcular el valor terminal diferente para cada activo, en función de su ubicación, tipología, calidad del mismo y situación del mercado residencial, y (iii) un coste de adquisición, determinado como un 2,75% sobre el VAN de cada inmueble. A su vez, EY ha comparado el VAN obtenido por el método de DFC con transacciones realizadas en el mercado libre (si eran accesibles y comparables a los activos objetos de valoración), y con su experiencia obtenida tras la valoración de inmuebles similares.

A continuación se describen cada uno de los edificios propiedad del Grupo según su localización:

Edificio en la calle Blasco de Garay, 32 (Madrid)

El edificio fue adquirido por el Grupo el 16 de abril de 2018 por un precio de 6.400.000 euros, y en ese momento estaba desocupado en su totalidad salvo la vivienda primera exterior derecha en la que existía un arrendamiento de renta antigua, que todavía está vigente.

Se encuentra situado en el barrio de Arapiles, distrito de Chamberí, en el centro de Madrid, una zona de alta densidad de uso característico residencial con multitud de opciones para ocio.



El inmueble se construyó en 1930, acometiéndose una rehabilitación parcial en 2017, que fue completada tras la compra por el Grupo con una inversión total de 1.529.257 euros (incluido mobiliario). Tiene un grado de protección parcial que afecta a las actuaciones en fachada.

El edificio, que no cuenta con división horizontal, tiene una superficie total disponible para alquiler aproximada de 1.331 m² según datos del informe de valoración de EY, con 19 viviendas (una de las cuales corresponde a un local que está en proceso de cambio de uso a residencial) y 1 local, que están distribuidos en planta baja (con 3 viviendas y 1 local), cuatro plantas superiores (con 4 viviendas por planta), planta bajo cubierta (con solárium, trasteros y zonas comunes), y planta sótano (destinada a instalaciones y almacenes de los locales). A la fecha del presente Documento el local está dedicado a espacio común del edificio.

Tal y como se indica más adelante en el apartado sobre “La gestión del Grupo”, el Grupo tiene encomendada a Be Mate la comercialización y gestión de la operación de las viviendas del inmueble para su arrendamiento a clientes corporativos de media estancia (excepto la vivienda primera exterior derecha que mantiene su arrendamiento de renta antigua), siendo la fecha de inicio de explotación de las viviendas para clientes corporativos el 17 de mayo de 2019. Las viviendas se alquilan a Be Mate Corporate, S.L., que a su vez sub-arrienda a empresas que son los arrendatarios finales.

Durante el mes de diciembre de 2019, la ocupación media de las viviendas del edificio fue del 100%, ascendiendo la renta bruta total percibida por los contratos de arrendamiento en vigor durante dicho mes a 37.095 euros.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Banco Sabadell, por el préstamo suscrito con fecha 16 de abril de 2018, que posteriormente el 13 de septiembre de 2019 fue ampliado en importe a 3.700.000 euros y en plazo de vencimiento.

El Grupo tiene asegurado el activo mediante una póliza suscrita con Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. de cobertura de incendios y otros daños por importe de 1.754.657 euros, así como de responsabilidad civil por importe de 305.646 euros, con vencimiento el 16 de abril de 2020. Además también existe una póliza de seguro de responsabilidad civil de promotores y propietarios de obras, formalizada con Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A., por importe de 1.200.000 euros en vigor hasta el 19 de julio de 2020.

Edificio en la calle Gignàs, 26 (Barcelona)

El edificio fue adquirido por el Grupo el 1 de agosto de 2019 por un precio de 3.950.000 euros, y estaba desocupado en su totalidad.

Se encuentra situado en el barrio Gótico, distrito de Ciutat Vella, en el centro de Barcelona, muy cercano al puerto y la Rambla.



El inmueble se construyó en 1850, habiéndose finalizado una reforma integral en 2019 antes de su compra por el Grupo. El edificio está afectado por entornos de protección que implican determinadas restricciones respecto a intervenciones que se realicen en el mismo (fachada, elementos ornamentales interiores, etc.).

El edificio, que cuenta con división horizontal, tiene una superficie total disponible para alquiler aproximada de 807 m² (según datos del informe de valoración de EY), con 9 viviendas y 2 locales, que están distribuidos en planta baja (con 2 locales con altillo) y cinco plantas superiores (con 2 viviendas por planta a excepción de la quinta donde sólo hay una). Además, el inmueble dispone de una azotea común con solárium.

Tal y como se indica más adelante en el apartado “La gestión del Grupo”, el Grupo tiene encomendada a Home Select la comercialización y gestión de las viviendas del inmueble para su

arrendamiento amuebladas a clientes corporativos de media estancia, estando a su disposición para ser arrendadas desde febrero de 2020.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Banco Sabadell, por el préstamo suscrito con fecha 1 de agosto de 2019 de importe 2.400.000 euros.

El Grupo tiene asegurado el activo mediante una póliza suscrita con Zurich Insurance plc, Sucursal en España de cobertura del continente por importe de 1.400.000 euros, así como de responsabilidad civil por importe de 600.000 euros, con vencimiento el 29 de julio de 2020. Además existe una póliza de seguro decenal de daños del edificio, suscrito por el anterior propietario y Axa Seguros Generales, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros, con vigencia de 10 años desde el 28 de junio de 2019, con una cobertura para obra fundamental de 2.121.231 euros, gastos de demolición y desescombro de 106.062 euros, y riesgos en bienes preexistentes de 516.788 euros.

Edificio en la calle General Margallo, 33 (Madrid)

El edificio fue adquirido por el Grupo el 11 de julio de 2018 por un precio de 5.000.000 euros, estando en ese momento todas sus viviendas alquiladas.

Se encuentra situado en el barrio de Castillejos, distrito de Tetuán, en la zona norte de Madrid, próxima a la Plaza Castilla y Cuzco, un área de alta densidad de uso característico residencial, con una gran variedad de restaurantes, gimnasios y otros servicios gracias al buen número de empresas que eligen esta zona para instalarse.

El inmueble se construyó en 1980, y tras su compra por el Grupo, una vez terminados los contratos de arrendamiento de las viviendas que existían y obtenidas las licencias pertinentes, en diciembre de 2019 se inició una reforma integral del mismo, con una inversión estimada total pendiente a la fecha del presente Documento de 1,8 millones euros (correspondiente a la reforma, la dotación de mobiliario y los honorarios del arquitecto y decorador) y un plazo de ejecución de 10 meses.

Cuando se acabe la reforma, el edificio, que no cuenta con división horizontal, tendrá una superficie total disponible para alquiler aproximada de 1.678 m² (de acuerdo con el informe de valoración de EY), con 20 viviendas (2 de las cuales corresponden a un local que está en proceso de cambio de uso a residencial), y 5 plazas de aparcamiento, que estarán distribuidas en planta baja (con 2 viviendas e instalaciones del edificio), seis plantas superiores (con 3 viviendas por planta), planta bajo cubierta (destinada a trasteros), planta semisótano (destinada a instalaciones del edificio), y dos plantas sótano (con 5 plazas de aparcamiento). El acceso rodado a las plantas sótano se realiza a través del garaje colindante del número 31 de la misma calle, mediante servidumbre de paso. El objetivo es destinar las viviendas amuebladas para su arrendamiento a clientes corporativos de media estancia.

Durante la reforma del edificio el Grupo tiene previsto continuar arrendando las plazas de aparcamiento, 4 de las cuales se encontraban alquiladas a 31 de diciembre de 2019 por una renta

mensual bruta que ascendía a un total de 216 euros.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Banco Sabadell, en virtud del préstamo de importe 2.000.000 euros suscrito con fecha 11 de julio de 2018, que posteriormente fue novado el 30 de julio de 2019 para ampliar su plazo de vencimiento.

El Grupo tiene asegurado el activo mediante una póliza suscrita con Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. de cobertura de incendios y otros daños por importe de 1.403.706 euros, así como de responsabilidad civil por importe de 601.020 euros, con vencimiento el 10 de julio de 2020.

Edificio en la calle Colomer, 9 (Madrid)

El edificio fue adquirido por el Grupo el 27 de abril de 2018 por un precio de 2.600.000 euros, desocupado y encontrándose detenida la obra de rehabilitación integral del mismo iniciada por el anterior propietario.

Está situado en el barrio de la Guindalera, distrito de Salamanca, en la zona este de Madrid próximo a la M-30, con uso característico residencial, y gran variedad de opciones de ocio y comercios.

El edificio se construyó en 1940, y tras su compra por el Grupo, una vez obtenidas las licencias necesarias, en marzo de 2020 se ha puesto en marcha un nuevo proyecto de rehabilitación integral, con una inversión estimada total pendiente a la fecha del presente Documento de 2,7 millones euros (correspondiente a la reforma, la dotación del mobiliario y los honorarios del arquitecto y decorador) y un plazo de ejecución de 11 meses.

Cuando se acabe la rehabilitación, el edificio, que no cuenta con división horizontal, tendrá una superficie total disponible para alquilar aproximada de 1.364 m² (según el informe de valoración de EY), con 22 viviendas, distribuidas en planta baja (4 viviendas), cuatro plantas superiores (con 5 viviendas las tres primeras plantas y 3 viviendas la última), y planta semisótano (destinada a zona común multiusos, trasteros e instalaciones). También dispondrá de un jardín exterior, y aunque no habrá aparcamiento en el propio inmueble, se van a construir para el mismo 15 plazas en el edificio colindante situado en la calle Colomer 8, 10 y 12. El objetivo es destinar las viviendas amuebladas para su arrendamiento a clientes corporativos de media estancia.

Tal y como se indica en el apartado 2.13 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Banco Sabadell, en virtud del préstamo de importe 3.350.000 euros suscrito con fecha 16 de enero de 2020.

El Grupo tiene suscrita con Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. una póliza de cobertura de responsabilidad civil por el activo de importe 1.200.000 euros, con vencimiento el 28 de junio de 2020.

Edificios en la calle Colomer, 8, 10 y 12 (Madrid)

El edificio situado en la calle Colomer 12, en el barrio de la Guindalera de Madrid, fue adquirido por el Grupo el 1 de junio de 2018 por un precio de 900.000 euros, encontrándose desocupado.

Posteriormente, el 28 de febrero de 2019, también se adquirieron los dos edificios colindantes ubicados en los números 8 y 10 de la calle Colomer, por un precio total de 3.000.000 euros, existiendo un contrato de arrendamiento en vigor de ambos edificios.

El mismo día 28 de febrero de 2019 el Grupo otorgó escritura pública de agrupación de las fincas registrales correspondientes a los tres edificios antes referidos, para formar una finca registral nueva e independiente, con el objetivo de construir un nuevo edificio previa demolición de los inmuebles existentes.

Una vez se obtengan las licencias necesarias y sea resuelto anticipadamente el contrato de arrendamiento que existe con fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2020, se tiene previsto en el segundo trimestre de 2020 poner en marcha la construcción del nuevo edificio, con una inversión estimada total pendiente a la fecha del presente Documento de 4,2 millones euros (correspondiente a la reforma, la dotación de mobiliario y los honorarios del arquitecto y decorador) y un plazo de ejecución de 15 meses.

Cuando el edificio esté acabado contará con una superficie total disponible para alquilar aproximada de 1.581 m² (según el informe de valoración de EY), con 28 viviendas y 43 plazas de aparcamiento, distribuidas en planta baja (con acceso, piscina y jardín común), tres plantas superiores (con 8 viviendas por planta), planta ático (con 4 viviendas), y dos plantas sótano destinadas a los cuartos de instalaciones y las 43 plazas de aparcamiento (28 para el propio inmueble y 15 destinadas al edificio de la calle Colomer, 9). El objetivo es destinar las viviendas amuebladas para su arrendamiento a clientes corporativos de media estancia.

A 31 de diciembre de 2019 la renta bruta mensual por el contrato de arrendamiento en vigor en el edificio ascendía a 6.630 euros.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento, el inmueble tiene constituida una hipoteca a favor de Banco Sabadell, S.A., por el préstamo suscrito con fecha 28 de febrero de 2019 de importe 2.000.000 euros.

El Grupo tiene suscrita con Zurich Insurance plc, Sucursal en España una póliza de cobertura de responsabilidad civil por el activo de importe 2.000.000 euros, con vencimiento el 15 de julio de 2020.

Edificio en la calle Farmacia, 12 (Madrid)

El edificio, que estaba destinado al aparcamiento para vehículos, fue adquirido por el Grupo el 14 de febrero de 2020 por un precio de 5.100.000 euros, con recursos propios, estando en ese momento desocupado.

Se encuentra situado en el barrio de Justicia, distrito de Centro, en la zona de Chueca, una de las áreas de moda de Madrid, muy turística, con gran tránsito peatonal, y una gran oferta comercial y de ocio.

Tras la compra, el Grupo tiene previsto proceder a su demolición para, una vez obtenidas las licencias necesarias, poner en marcha la construcción de un nuevo edificio residencial con una inversión estimada total pendiente a la fecha del presente Documento de 4,5 millones euros (correspondiente a la reforma, la dotación de mobiliario y los honorarios del arquitecto y decorador), y un plazo de ejecución de 18 meses asumiendo que la demolición se realiza con anterioridad durante la gestión de la licencia.

Cuando el edificio esté acabado contará con una superficie total disponible para alquiler aproximada de 1.405 m² (según el informe de valoración de EY), con 23 viviendas y 29 plazas de aparcamiento, distribuidas en planta baja (con 2 viviendas), y 4 plantas superiores (con 6 viviendas las tres primeras plantas y 3 viviendas la última). El objetivo es destinar las viviendas amuebladas para su arrendamiento a clientes corporativos de media estancia.

El Grupo tiene suscrita con Mapfre España Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. una póliza de cobertura de responsabilidad civil por el activo de importe 2.000.000 euros, con vencimiento el 14 de febrero de 2021.

Contratos de arrendamiento.

El modelo de contrato estándar que habitualmente va a emplear el Grupo con los clientes corporativos corresponde a un arrendamiento por temporada conforme a lo establecido en el artículo 3.2. de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“LAU”), adoptado por la Ley 4/2013, de 5 de junio, de Medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

En virtud del contrato de arrendamiento por temporada, el Grupo alquila la vivienda amueblada y equipada a un cliente corporativo de manera temporal (prestando adicionalmente servicios propios de la industria hotelera, tales como limpieza, lavandería, internet, etc.), para que la empresa pueda ceder la vivienda a sus empleados con destino exclusivo de vivienda de temporada de los mismos, debido a la estancia de cualquiera de ellos por motivos laborales relacionados con la actividad de la empresa, nunca con destino a vivienda turística ni vivienda habitual.

Los arrendamientos por temporada están definidos en la LAU como contratos para uso distinto del de vivienda, siendo por tanto la fianza del inquilino de 2 mensualidades.

Política de amortización de los inmuebles.

La amortización de los elementos de las “Inversiones Inmobiliarias” del Grupo se realiza, desde el momento en que finaliza su reforma o rehabilitación, de forma lineal aplicando porcentajes de

amortización anual calculados en función de los años de la vida útil estimada de los activos, tal como sigue:

| Amortización Inversiones Inmobiliarias | Años de vida útil |
|--|-------------------|
| Construcciones | 50 |
| Instalaciones técnicas | 10 |

En cada cierre de ejercicio, el Grupo revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La gestión del Grupo.

Para el desarrollo del objeto social del Grupo, se han suscrito los siguientes contratos relevantes:

1. Contrato de Gestión.

Con fecha 21 de noviembre de 2019, la Sociedad suscribió con Home Capital Management, S.L. (la Gestora) un contrato de gestión en virtud del cual quedan regulados los términos y condiciones bajo los cuales la Gestora debe prestar a la Sociedad determinados servicios de gestión y otros servicios accesorios. Este Contrato de Gestión sustituye al que con carácter previo tenían suscrito las partes de fecha 10 de diciembre de 2018.

A continuación se describe de forma resumida el contenido del Contrato de Gestión.

Descripción de los servicios.

La Gestora prestará a la Sociedad, de conformidad con la Política de Inversión (descrita en el apartado 2.6.4 de este Documento), servicios (i) de búsqueda y adquisición de inversiones, (ii) relacionados con la financiación de la Sociedad, (iii) de gestión de activos de la cartera (salvo aquellos servicios que se prestan por Be Mate y Home Select), (iv) de monitorización de propiedades, (v) administrativos, (vi) de desinversión y disposición de activos, y (vii) de apoyo en la incorporación al MAB así como tras la misma, los cuales se detallan en el Anexo V del presente Documento Informativo (los “**Servicios**”).

Exclusividad.

La Sociedad otorga a la Gestora, con carácter exclusivo y discrecional, capacidad plena para prestar los Servicios objeto del Contrato de Gestión, en los términos más amplios y con las más amplias facultades, sólo limitados por los asuntos expresamente reservados a la Sociedad por la legislación aplicable y/o los Estatutos de la Sociedad, y los términos del propio Contrato de Gestión.

Conflictos de Intereses.

La Gestora y sus respectivos administradores, representantes y empleados podrán prestar asesoramiento o mantener relaciones financieras, contractuales o de cualquier otro tipo con la

Sociedad y/o su filial, los activos y, en consecuencia, se podrán plantear conflictos de intereses en relación con la totalidad o con cualquiera de las inversiones, si bien en todo caso la Gestora actuará en el mejor interés de la Sociedad.

Asimismo, la Gestora podrá ser inversor patrimonial en empresas que compitan o puedan competir con las inversiones y/o con el objeto social de la Sociedad. No obstante lo anterior, la Gestora tiene la obligación de informar a la Sociedad de las situaciones de conflicto de intereses en las que incurra.

Todo lo anterior, queda limitado en todo caso al cumplimiento de lo previsto en la LSC en materias de conflicto de intereses y deberes de los administradores.

Comité de Inversión.

La Gestora podrá constituir un Comité de Inversión de naturaleza colegiada que se reunirá periódicamente a lo largo del año para (i) evaluar y recomendar a la Gestora las propuestas de inversión, (ii) revisar los compromisos relacionados con los activos y las inversiones de la Sociedad, (iii) asesorar sobre la selección y eventual venta de las inversiones, y (iv) asesorar sobre la selección de contrapartes de la Sociedad.

El Comité de Inversión estará compuesto por 4 miembros, designados por la Gestora entre sus propios directivos y empleados. Adicionalmente, Banco Sabadell, en virtud del Contrato de Comercialización que se describe en el apartado 4 del presente Documento Informativo, tendrá derecho a designar a un candidato que asista a las reuniones del Comité de Inversión y participe en la deliberación de las cuestiones que se traten en el mismo, teniendo voz, pero no voto.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Comité de Inversión está integrado por los siguientes 4 miembros:

- *D. Borja Jesús Pérez Arauna*. Socio y Presidente de la Gestora.

Su trayectoria y perfil profesional se describe en el apartado 2.17.2 referente a la información sobre los Consejeros de HOME CAPITAL.

- *D. Borja Oyarzábal Alonso*. Socio y Consejero de la Gestora.

El Sr. Oyarzábal es socio fundador de Q-Capital Alternative Investments, S.G.E.I.C., S.A. sociedad que gestiona una serie de vehículos de capital riesgo que invierten en el negocio de pymes, presentes en sectores nicho y en fase de expansión, o con un modelo de negocio diferencial. También es socio de la Gestora, de la que asimismo es consejero y miembro de su Comité de Inversión. Durante 10 años ha sido socio en Qualitas Equity Partners, una sociedad gestora que data de 2003, y que tradicionalmente ha contado con dos líneas de actividad (capital riesgo y energía), donde ha participado en múltiples operaciones dentro de la cartera de inversiones, siendo consejero en múltiples de ellas. Asimismo, forma parte del comité de inversión de algunos fondos y/o entidades gestionados por el grupo Qualitas. También es profesor de finanzas en diferentes programas de grado, postgrado y en el Executive MBA en ICADE.

Anteriormente trabajó como consultor estratégico en Bain & Company, asesorando a corporaciones y fondos de capital riesgo en diversos proyectos de reestructuración y M&A. Con anterioridad, trabajó en el área de asesoramiento financiero y de negocio de PwC, así como en United Technologies en el centro de desarrollo de la compañía en EE.UU.

D. Borja Oyarzábal es licenciado en Ingeniería Superior Industrial por la Universidad de Zaragoza y tiene un Bachelor en Engineering por la Universidad de Nottingham Trent, donde recibió el premio al mejor ingeniero. También cuenta con un Máster en Business Administration con distinción por INSEAD, y un Máster en Science por Virginia Tech University.

- *D. Alberto Comenge Barreiros*. Socio de la Gestora.

El Sr. Comenge es el socio responsable en la Gestora de la supervisión diaria del portfolio de inversiones, así como de las nuevas oportunidades de negocio. También es inversor y consejero de Actur, fondo hotelero en México, y de Azora Europa, fondo de edificios de oficinas. Anteriormente fue socio de Optima Corporate, asesorando a corporaciones y fondos de capital riesgo en M&A.

D. Alberto Comenge es licenciado en derecho con especialidad jurídico empresarial por la Universidad San Pablo CEU, y cuenta con un Máster en relaciones Internacionales por The Fletcher School of Law and Diplomacy y un Programa de Desarrollo Directivo (PDD) por el IESE.

- *D. Francisco Bullón Fabregas*. Socio de la Gestora.

El Sr. Bullón es el socio responsable en la Gestora de aspectos relacionados con la gestión de la misma y de la relación con los inversores. Cuenta con una amplia experiencia en la gestión de SOCIMIs, habiendo sido Director de Inversiones de Azora Capital y Azora Gestión antes de su incorporación a la Gestora. También ha desempeñado los cargos de Director de Inversiones en GSF Capital, Director de M&A en Ambers&Co y senior consultant en Arthur D. Little.

D. Francisco Bullón es licenciado en Administración y Dirección de Empresas y Derecho por la U.P. Comillas (ICADE E-3), y posee un MBA por el IESE.

Remuneración.

Por la prestación de los Servicios, la Sociedad pagará a la Gestora los siguientes honorarios (más en su caso el IVA correspondiente).

- (i) *Comisión de Gestión 2019.*

Por los Servicios que se presenten en virtud del Contrato de Gestión con anterioridad al 31 de diciembre de 2019, una Comisión de Gestión 2019 equivalente al 1% de la suma de (i) el importe desembolsado por los accionistas de la Sociedad (sea en forma de capital, cualquier otro instrumento de patrimonio neto, o préstamos de accionistas) en la Sociedad y (ii) los préstamos recibidos de terceros (fundamentalmente, financiación bancaria) tanto por la Sociedad como por cada una de las filiales. En el cálculo se tendrá en cuenta en cada caso el número de días que hubieran transcurrido entre la fecha de desembolso de los correspondientes importes y la finalización del correspondiente periodo trimestral, todo ello sobre la base de un año de 360 días.

La Comisión de Gestión 2019 se devengará diariamente de forma trimestral, y será pagadera dentro de los diez (10) primeros días de cada mes natural siguiente a la finalización de cada trimestre.

Tal y como se indica en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo, el importe de la Comisión de Gestión devengada durante el ejercicio 2019 ascendió a 241.470 euros.

(ii) *Comisión de Gestión.*

Por los Servicios que se presten en virtud del Contrato de Gestión desde el 1 de enero de 2020 (inclusive), una Comisión de Gestión equivalente al 1% del valor bruto de los activos (“**GAV**”) de la cartera de la Sociedad. Como GAV se entenderá la suma de (i) la última valoración disponible de los activos de conformidad con la metodología de valoración RICS, más (ii) el importe del coste de las adquisiciones, menos las enajenaciones y más el Capex (incluyendo cualquier pago adeudado a contratistas en relación con los proyectos llave en mano), entre dos ejercicios de valoración y por lo tanto no reconocidos en la última valoración RICS en el momento del cálculo del GAV.

No obstante lo anterior, las partes podrán modificar la base del cálculo de la Comisión de Gestión una vez transcurridos 3 años desde la incorporación de la Sociedad al MAB, momento en el que las partes considerarán la conveniencia de que la Comisión de Gestión se determine por referencia al valor EPRA NAV. En el caso de que tenga lugar, esta modificación se comunicaría al Mercado mediante el correspondiente Hecho Relevante.

La Comisión de Gestión se devengará diariamente de forma trimestral y se calculará sobre la base del GAV final del trimestre inmediatamente anterior, y será pagadera dentro de los diez (10) primeros días de cada mes natural siguiente a la finalización de cada trimestre.

(iii) *Comisión de Carried Interest.*

La Comisión de *Carried Interest* es una comisión de éxito que se calculará teniendo en cuenta la suma de la totalidad del importe bruto de los dividendos, distribuciones, recompras de acciones o participaciones o cualquier transacción de naturaleza similar que implique el pago a los accionistas de la Sociedad (cada una de dichas operaciones, una “**Distribución**” y, conjuntamente, las “**Distribuciones**”), y en el bien entendido que sólo se devengará en caso de que la Distribución en cuestión de que se trate exceda el Umbral.

A estos efectos tendrá la consideración de “**Umbral**”:

- a) el importe resultante de aplicar a la suma de los importes desembolsados por los accionistas (sea en forma de nominal, prima, prestación accesoria o como aportación directa a las reservas de la Sociedad o de cualquier otra forma) un interés compuesto del 5% desde el día en que se realizaron las correspondientes aportaciones (y, cuando se haya facilitado a los accionistas un periodo para realizar sus desembolsos, el último día de dicho periodo) hasta la fecha de cálculo de la Comisión de *Carried Interest* (que coincidirá con la fecha en que se acuerde la Distribución, la “**Fecha de la Distribución**”), y sobre la base de un año de 365 días;

menos,

- b) el importe resultante de aplicar al importe total de Distribuciones (sin tener en cuenta la Distribución concreta que motiva el cálculo del Umbral, en cada caso) un interés compuesto del 5% desde el día en que se realizaron las correspondientes Distribuciones hasta la Fecha de la Distribución y sobre la base de un año de 365 días.

En caso de que, en la Fecha de Distribución, la Distribución de que se trate exceda el Umbral, entonces la Gestora devengará una Comisión de *Carried Interest* igual al 15% del importe de la diferencia entre la Distribución y el Umbral.

A efectos ilustrativos se incluye a continuación dos ejemplos de cálculo de la Comisión de *Carried Interest*, basado en las siguientes hipótesis:

Ejemplo 1.

- Un Desembolso de 30,00 millones de euros.
- Una única Distribución por importe de 70,60 millones de euros, que se realiza en el séptimo aniversario de la fecha del Desembolso.

En este caso el Umbral ascendería a 42,21 millones de euros, correspondiente a (i) un importe de 42,21 millones de euros resultante de aplicar al Desembolso realizado de 30,00 millones de euros un interés compuesto del 5% durante 7 años, menos (ii) un importe de 0,00 millones de euros, al no haberse realizado ninguna Distribución parcial previa a la de 70,60 millones de euros.

Dado que la Distribución final en cuestión (70,60 millones de euros) excede el Umbral (42,21 millones de euros) en 28,39 millones de euros, se devengaría una Comisión de *Carried Interest* para la Gestora por importe de 4,26 millones de euros (28,39 * 15%).

| € millones | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 | Año 6 | Año 7 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Desembolsos | 30,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Desembolsos a interés compuesto 5% (1) | | | | | | | 42,21 |
| Distribuciones parciales | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Distribuciones parciales a interés compuesto 5% (2) | | | | | | | 0,00 |
| Umbral (1) - (2) | | | | | | | 42,21 |
| Distribución final | | | | | | | 70,60 |
| Diferencia (Distribución final - Umbral) | | | | | | | 28,39 |
| Comisión <i>Carried Interest</i> (Diferencia * 15%) | | | | | | | 4,26 |

Ejemplo 2.

- Un Desembolso de 30,00 millones de euros.
- Distribuciones parciales que se realizan por importe de 1,00 millón de euros en el segundo

aniversario de la fecha de Desembolso, 1,50 millones de euros en el tercer aniversario, 3,00 millones de euros en el cuarto aniversario, 2,50 millones de euros en el quinto aniversario, y 3,00 millones de euros en el sexto aniversario, así como una Distribución final de 60,00 millones que tiene lugar en el séptimo aniversario de la fecha de Desembolso.

En este caso el Umbral ascendería a 29,73 millones de euros, correspondiente a (i) un importe de 42,21 millones de euros resultante de aplicar al Desembolso realizado de 30,00 millones de euros un interés compuesto del 5% durante 7 años, menos (ii) un importe de 12,48 millones de euros resultante de aplicar a las Distribuciones parciales un tipo de interés compuesto del 5% desde la fecha en que se produce cada una hasta el año 7.

Dado que la Distribución en cuestión (60,00 millones de euros) excede el Umbral (29,73 millones de euros) en 30,27 millones de euros, se devengaría una Comisión de *Carried Interest* para la Gestora por importe de 4,54 millones de euros ($30,27 * 15\%$).

| € millones | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 | Año 6 | Año 7 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Desembolsos | 30,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Desembolsos a interés compuesto 5% (1) | | | | | | | 42,21 |
| Distribuciones parciales | 0,00 | 1,00 | 1,50 | 3,00 | 2,50 | 3,00 | |
| Distribuciones parciales a interés compuesto 5% (2) | | | | | | | 12,48 |
| Umbral (1) – (2) | | | | | | | 29,73 |
| Distribución final | | | | | | | 60,00 |
| Diferencia (Distribución final – Umbral) | | | | | | | 30,27 |
| Comisión <i>Carried Interest</i> (Diferencia * 15%) | | | | | | | 4,54 |

Gastos.

La Sociedad pagará o reembolsará a la Gestora todos los honorarios, costes y gastos razonables incurridos por la misma en relación con el cumplimiento por parte de la Gestora de sus obligaciones en virtud del Contrato de Gestión y la prestación de los Servicios.

Duración.

El Contrato de Gestión permanecerá en vigor por un periodo de 8 años desde la fecha de su firma, es decir, hasta el 21 de noviembre de 2027, pudiendo prorrogarse en hasta 2 ocasiones por un periodo de 12 meses cada prórroga, de conformidad con lo previsto en la Estrategia de la Sociedad (ver apartado 2.7 del presente Documento Informativo) en la medida que la Gestora, a su discreción, decida extender el Período de Inversión y el Período de Desinversión por 12 meses adicionales cada uno de ellos.

Resolución y vencimiento anticipado.

Las partes han acordado que el Contrato de Gestión se pueda resolver anticipadamente en los siguientes supuestos:

(i) *Resolución automática e inmediata.*

El Contrato de Gestión terminará automática e inmediatamente, sin derecho a penalización de ningún tipo a favor de ninguna de las partes, en los siguientes supuestos:

- Por mutuo acuerdo de las partes formalizado por escrito. En el caso de la Sociedad, la resolución deberá ser aprobada por la Junta General.
- Por la venta, transmisión u otra disposición completa de la totalidad de los activos, de conformidad con la Política de Inversión.
- Por el acaecimiento de cualquier cambio en la ley a la que las partes estén sujetas y que haga ilícita la prestación de los Servicios o el negocio de la Sociedad, salvo que el impacto de ese cambio en la ley sea subsanado por la Sociedad y/o la Gestora.

En este caso, la Gestora tendrá derecho a percibir la Comisión de Gestión y la Comisión de *Carried Interest* devengados y no satisfechos hasta la fecha de terminación, así como cualesquiera otros gastos incurridos hasta entonces.

Asimismo, el Contrato de Gestión terminará automática e inmediatamente, por el transcurso de la duración del Contrato de Gestión, tal y como ésta haya sido modificada por el ejercicio de las prórrogas, en caso de que la Gestora no hubiera comunicado a la Sociedad su intención de prorrogar. En este supuesto, la Gestora tendrá derecho a percibir la Comisión de Gestión devengada hasta el transcurso de la duración del Contrato de Gestión, al reembolso de cualesquiera otros gastos en los que haya incurrido hasta entonces, y al cobro de la Comisión de *Carried Interest* en los siguientes escenarios:

- En caso de haberse producido Distribuciones o cualquier Cambio de Control dentro de los 3 años siguientes a la terminación del Contrato de Gestión. En este supuesto la Comisión de *Carried Interest* será ponderada por el tiempo efectivo de vigencia del Contrato de Gestión (e.g. si se produce un Cambio de Control en el año 12, habiendo sido la duración del Contrato de Gestión 10 años, la Gestora tendrá derecho a percibir 10/12 partes de la Comisión de *Carried Interest*).
- En caso de que la Sociedad apruebe, dentro de los 3 años siguientes a la terminación del Contrato de Gestión, un cambio en la Política de Inversión que suponga que la Sociedad asuma una política de conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de activos. En este supuesto la Comisión de *Carried Interest* se calculará tomando el valor que resulte mayor entre (i) el precio medio de cotización ponderado por el volumen de transacciones de los 3 últimos meses (siempre y cuando el precio de cotización refleje un volumen negociado acumulado durante los 3 últimos meses superior al 5% del capital social), y (ii) el EPRA NAV, todo ello ponderado por el tiempo efectivo de la vigencia del Contrato de Gestión.

A efectos del Contrato de Gestión se entiende como Cambio de Control, la formalización de una operación cuyo resultado sea que un único accionista / inversor o varios accionistas / inversores

actuando en concierto (i) alcancen, directa o indirectamente, un porcentaje de derechos de voto igual o superior al 30% o (ii) habiendo alcanzado un porcentaje de derechos inferior al 30%, designe dentro de los 24 meses siguientes a la fecha de adquisición del porcentaje inferior al 30%, un número de consejeros que, unidos en su caso a los que ya hubiera designado, representen más de la mitad de los miembros del órgano de administración de la Sociedad.

(ii) *Otros supuestos de resolución.*

a) A instancia de la Sociedad por Causa.

La Sociedad tendrá derecho a resolver el Contrato de Gestión, y a ser indemnizada por la Gestora por los daños y perjuicios efectivos y directos (excluidos daños indirectos y lucro cesante), derivados de las siguientes causas (conjuntamente las “Causas” e, individualmente, cada una de ellas una “Causa”):

- Fraude, conducta dolosa, mala fe y/o negligencia grave de la Gestora.
- La insolvencia o condena por un delito a la Gestora que tenga un impacto significativo en la capacidad de la Gestora para prestar los Servicios en virtud del Contrato de Gestión y/o de otro acuerdo relevante.

La Sociedad no tendrá derecho a reclamar daños y perjuicios a la Gestora más de una (1) vez con respecto a los mismos daños y perjuicios (es decir, no se permite el doble resarcimiento de daños y perjuicios).

El Contrato de Gestión quedará resuelto en la primera de las siguientes fechas (i) la designada por la Sociedad en la notificación entregada a la Gestora con la decisión de Junta General de la Sociedad de resolver el contrato por Causa, o (ii) una vez que el órgano de administración de la Sociedad notifique a la Gestora que ha identificado a los gestores correspondientes para sustituir a la Gestora, y en cualquier caso, en un plazo máximo de 3 meses a partir de la entrega de la notificación de resolución antes referida.

En este caso de resolución, (i) la Gestora deberá compensar a la Sociedad por las pérdidas y daños directos (excluyendo cualquier daño indirecto y lucro cesante) sufridos por la Sociedad como consecuencia de la Causa correspondiente hasta un límite máximo de los honorarios efectivamente cobrados; (ii) la Gestora tendrá derecho a percibir la Comisión de Gestión devengada y no satisfecha hasta la fecha de resolución, y (iii) las acciones de las que fuera titular de la Sociedad serán adquiridas, en primer lugar por aquellos accionistas interesados en su adquisición, al precio que hubiera abonado por las mismas la Gestora, y en caso de que no hubiera accionistas interesados, por la propia Sociedad a valor nominal.

b) A instancia de la Sociedad sin Causa.

La Sociedad podrá resolver el Contrato de Gestión sin causa entregando a la Gestora una notificación por escrito en la que indique la decisión de la Junta General de la Sociedad en tal

sentido. El contrato terminará a los 12 meses siguientes a la fecha en que la Gestora reciba la notificación o en la fecha posterior que se acuerde entre las partes.

En este caso de resolución la Gestora deberá percibir:

- La Comisión de Gestión y la Comisión de *Carried Interest* devengados y no satisfechos hasta la fecha de resolución, así como cualesquiera otros gastos en los que haya incurrido hasta entonces.
- La Comisión de Gestión y Comisión de *Carried Interest* por la total duración del Contrato de Gestión, tomando como base de cálculo para (i) la Comisión de Gestión, el volumen de inversión bajo gestión en el momento de la resolución del Contrato, además de los daños y perjuicios ocasionados de conformidad con las disposiciones del Código Civil, y para (ii) la Comisión de *Carried Interest*, el que resulte mayor entre (I) el precio medio de cotización (ponderado por el volumen de transacciones de los 3 últimos meses, siempre y cuando el precio de cotización refleje un volumen negociado acumulado durante los 3 últimos meses superior al 5% del capital social), y (II) el EPRA NAV. La Comisión de *Carried Interest* se actualizará al alza en caso de que, con posterioridad a la fecha de resolución y dentro de los 18 meses siguientes se produzca cualquier operación corporativa o de adquisición que fije un valor de referencia mayor. La valoración de la Comisión de Gestión y la Comisión de *Carried Interest* se realizará en el momento de la resolución del contrato.

c) A instancia de la Gestora por Causa.

La Gestora estará facultada para resolver el Contrato de Gestión, entregando a la Sociedad una notificación de resolución, cuando se produzca cualquiera de las causas siguientes:

- Incumplimiento grave por parte de la Sociedad de sus obligaciones en virtud del Contrato de Gestión, siempre que dicho incumplimiento no fuera subsanado.
- Que el órgano de administración no solicite el desembolso del capital pendiente cuando así lo solicite la Gestora, o rechace o modifique sustancialmente otro acuerdo relativo a materias que sean competencia del órgano de administración pero que la Gestora tenga derecho a solicitar.
- Que la Junta General de la Sociedad decidiera aprobar la conservación y gestión activa de toda o parte de la cartera de activos por un período de tiempo superior al recogido en la Política de Inversión. El acuerdo de la Junta General requerirá mayoría ordinaria.
- Que la Gestora propusiera a la Sociedad proceder de manera diligente con la venta de uno o más activos cuyo valor se encontrara dentro del ámbito del artículo 160 f) de la LSC y la Junta General rechazará dicha proposición.
- Un Cambio de Control de la Sociedad.
- Que la Junta General o el Consejo de Administración de la Sociedad veten o no aprueben una operación propuesta por la Gestora que tuviera como objeto un Cambio de Control de la Sociedad.

En este caso de resolución, resultará de aplicación lo previsto en el punto b) anterior, relativo a la resolución a instancia de la Sociedad sin causa, sin que en ningún caso se pueda producir un doble resarcimiento.

2. Contratos con operadores.

A. Contrato de Gestión con Be Mate.

En virtud del contrato suscrito con fecha 14 de febrero de 2019, el Grupo tiene encomendada a Be Mate la comercialización y gestión de la operación de las viviendas del inmueble sito en la calle Blasco de Garay, 32 (Madrid) para su arrendamiento a clientes corporativos de media estancia (excepto la vivienda primera exterior derecha que mantiene su arrendamiento de renta antigua). El plazo de duración del contrato es de 4 años a contar desde la fecha de inicio de explotación del inmueble, el 17 de mayo de 2019.

B. Contrato de Gestión con Home Select.

En virtud del contrato suscrito con fecha 31 de enero de 2020, el Grupo tiene encomendada a Home Select la comercialización y gestión de la operación de las viviendas del inmueble sito en la calle Gignàs, 26 (Barcelona) para su arrendamiento amuebladas a clientes corporativos de media estancia. El plazo de duración del contrato es de 4 años a contar desde la fecha de su firma.

A la fecha del presente Documento Informativo el Grupo está en negociaciones con Home Select para que también se haga cargo, cuando estén acabadas, de la comercialización y gestión de la operación de las viviendas de los cuatro edificios que están en proceso de rehabilitación, para su arrendamiento a clientes corporativos.

D. Borja Jesús Pérez Arauna (socio y Presidente de la Sociedad y de la Gestora) y D. Borja Oyarzábal Alonso (socio y Consejero de la Gestora) tienen respectivamente una participación indirecta del 3,53% y del 3,20% en el capital social de Home Select. El Sr. Oyarzábal también es consejero de Home Select.

C. Remuneración de los actuales operadores.

La remuneración a percibir por Be Mate y Home Select, que se liquida mensualmente, ascenderá, según el operador, a entre el 10% y el 15% del Gross Operating Profit (ingresos menos gastos operativos) en función del nivel de rentabilidad alcanzado por el inmueble o al 10% del total de ingresos.

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

Debido a la naturaleza del negocio, se producen varios cambios de arrendatario a lo largo del año. El coste de cambio de arrendatario, que es soportado por el operador de cada activo, se limita al coste administrativo de entrada de nuevo inquilino y al de limpieza del apartamento y cambio de textil.

Adicionalmente, la Sociedad considera que tendrá un coste de mantenimiento anual equivalente al 3% de los ingresos más 100 euros por apartamento el segundo año de operación y 400 euros por apartamento a partir del tercer año de operación de modo recurrente.

2.6.3. Información fiscal.

Con fecha 4 de abril de 2018, el socio único de HOME CAPITAL en ese momento, ejerciendo las competencias de la Junta General de socios de la Sociedad, acordó optar por el acogimiento de la misma al régimen especial de SOCIMI establecido en la Ley de SOCIMI.

Además, el 11 de abril de 2018 se llevó a cabo la presentación ante la AEAT de la solicitud para la aplicación del régimen de SOCIMI (que se adjunta como Anexo III al presente Documento Informativo), determinándose así la aplicación del mismo desde el 1 de enero de 2018.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a la SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no es un análisis ni asesoramiento fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

2.6.3.1 Los requisitos legales para aplicar al régimen especial de SOCIMI.

En relación con el Impuesto sobre Sociedades ("IS"), la SOCIMI está sujeta a un régimen especial. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

(i) *Objeto social.*

El objeto social de las SOCIMI debe ser:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español; la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI; y
- c) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

Las entidades no residentes en territorio español a las que se refiere este apartado deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España, en los términos previstos en la normativa tributaria española.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por ciento de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

(ii) *Forma jurídica.*

- a) La SOCIMI, generalmente, debe revestir la forma social "Sociedad Anónima".
- b) Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- c) El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- d) La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España 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 España disponga de un efectivo intercambio de información tributaria.

(iii) *Requisitos de inversión y rentas.*

1. Composición del activo.

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en los siguientes activos/elementos patrimoniales (los "**Activos Cualificados**"):

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española.
- b) terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición; o
- c) participaciones en el capital en otras entidades análogas a la SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o
- d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

A estos efectos no se computarán como Activos Cualificados, en su caso, el dinero o derechos de crédito, aun cuando estén relacionados con la actividad arrendataria.

No obstante, según la interpretación administrativa, el valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, en función de los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, pudiendo la sociedad al momento de calcular dicho valor, sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances. Este valor se aplicaría en todos los balances del ejercicio.

2. Composición de rentas.

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder:

- a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o
- b) de los beneficios derivados de acciones o participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

A efectos del cómputo del mencionado requisito, según la interpretación administrativa, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, en relación con cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

3. Periodo mínimo de inversión.

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años. El plazo se computará (i) en el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para la SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

- a) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y
- b) en el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS.

(iv) Distribución de beneficios.

1. Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios bajo el régimen de SOCIMI.

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por la SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades análogas residentes o no en territorio español.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos por la SOCIMI.

2. Requisitos de la distribución.

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

2.6.3.2 La Fiscalidad de la SOCIMI

(i) *Tributación directa.*

La SOCIMI tributa con carácter general a un tipo de gravamen del 0%, sin que pueda compensar bases imponibles negativas o aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la “LIS”).

No obstante, el incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de Activos Cualificados supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS (actualmente del 25%). Esta misma regularización procedería en caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

Asimismo, la parte de la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, que sea imputable a períodos impositivos anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades, así como al resto de elementos del activo.

La SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (los “**Accionistas Cualificados**”), cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano

equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso por la SOCIMI en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

De acuerdo con la interpretación administrativa, para determinar si la tributación del dividendo es inferior al 10%, deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del socio. Tratándose de socios no residentes en España, debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el socio no residente en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por una SOCIMI o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

Los estatutos de la Sociedad, en su artículo 20, prevén que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo a los Accionistas Cualificados ocasione la obligación para la misma de satisfacer el gravamen especial, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen especial que indemnicen a la Sociedad. El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen y también existen disposiciones específicas para la SOCIMI que pase a tributar bajo otro régimen del IS.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 2.23 de este Documento Informativo.

(ii) *Ciertos aspectos de su tributación indirecta.*

Las operaciones de constitución y aumento de capital de la SOCIMI están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITPAJD”).

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITPAJD en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento por la SOCIMI o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento. En ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento de la inversión antes indicado.

(iii) *La Fiscalidad de los inversores en acciones de la SOCIMI.*

1. *Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de la SOCIMI.*

a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”).

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro actualmente aplicables son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (actualmente el 19%), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“IRNR”) que actúa a través de un establecimiento permanente en España (“EP”).

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR que actúan a través de un EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de la SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y del IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR y

están sujetas al tipo que corresponda según la naturaleza del contribuyente. El tipo general de gravamen general es actualmente del 25%.

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI no gozarán de la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS ni de las deducciones para evitar la doble imposición prevista en la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (actualmente del 19%), con alguna excepción (por ejemplo, si el accionista de la SOCIMI es otra SOCIMI residente en España). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del IS (o del IRNR, en su caso) según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (actualmente del 19%).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Adicionalmente, los inversores podrán en su caso tener derecho a las exenciones o tipos reducidos previstos en un Convenio para evitar la Doble Imposición (“CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

Cuando de acuerdo con la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por el Reino de España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida en la Orden el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus

clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán puntualmente el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión y si hace referencia a un período impositivo, sólo tiene validez durante dicho período.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española a la que puedan tener derecho.

2. *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de la SOCIMI.*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. A la base imponible del ahorro se le aplican los tipos impositivos vigentes en cada momento, que actualmente son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Cuando existan valores homogéneos, a efectos de determinar el valor de adquisición y la alteración patrimonial a efectos del IRPF, se considerará que los transmitidos son aquellos que se adquirieron en primer lugar.

Existen reglas aplicables a la integración de las pérdidas en caso de que el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos en determinados plazos. En particular, las pérdidas derivadas de transmisiones de las acciones de la Sociedad no se computarán con carácter general como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la citada pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se transmitan los valores que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y sin IRNR que actúa a través de un EP.

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en la SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25%, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de la SOCIMI que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS) ni las deducciones para evitar la doble imposición.

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de la SOCIMI no está sujeta a retención a cuenta del IS o del IRNR.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados a territorio español (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España que no actúen a través de un EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (actualmente del 19%).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas

derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles. Téngase en cuenta que el Mercado Alternativo Bursátil carece de la condición de mercado secundario oficial.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable.

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

3. *Impuesto sobre el Patrimonio (“IP”).*

A continuación se exponen los aspectos más relevantes del régimen del IP únicamente desde la perspectiva de la normativa común estatal, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados y/o asesores fiscales, con especial atención a las novedades aplicables y, en su caso, a la legislación vigente específica de la Comunidad Autónoma que corresponda en función de su residencia fiscal.

Según lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 27/2018, de 28 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria y catastral (“**RDL 27/2018**”), con efectos desde 1 de enero de 2020, está previsto que la cuota de este impuesto quede bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna salvo que el legislador retrase de nuevo la aplicación de la mencionada bonificación (lo que no puede descartarse).

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“**Ley del IP**”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP

se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año. El Ministerio de Hacienda publica anualmente este dato a efectos del IP.

Según el criterio de la Dirección General de Tributos, emitido, entre otras, en las consultas vinculantes V0346-14, de 11 de febrero de 2014, o V0362-18, de 9 de febrero de 2018, la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI no supone obstáculo alguno para la aplicación de los beneficios fiscales establecidos en el Impuesto sobre el Patrimonio y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por parte de los titulares de participaciones o acciones en "empresas familiares", en los términos del artículo 4º. Ocho. Dos. de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (y del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de la exención correspondiente en el Impuesto sobre el Patrimonio), así como del artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Debe tenerse en cuenta que la aplicación de los citados beneficios fiscales depende del cumplimiento de una serie de requisitos, sobre la base de las circunstancias particulares de cada inversor, que deberán analizarse caso por caso por el inversor y por sus asesores fiscales.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Hacienda publica anualmente este dato.

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa

propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

4. *Imposición sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD").*

En el mismo sentido que lo expuesto a efectos del IP en el apartado que antecede, la normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada transmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se regirán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda. Por consiguiente, a continuación se expone brevemente la tributación que se desprende únicamente de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto.

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o de un tercer Estado, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo o de un tercer Estado, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto (con independencia de que inviertan en España a través de un EP o no EP): las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(iv) *Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de la SOCIMI.*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITPAJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (la “**Ley del Mercado de Valores**”)).

2.6.4. *Descripción de la política de inversión y reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.*

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo, la actividad principal de HOME CAPITAL es identificar, adquirir, rehabilitar y/o reacondicionar en su caso, y gestionar activos inmobiliarios residenciales, directamente o a través de sociedades vehículo, con destino, fundamentalmente, al mercado de alquiler corporativo de media estancia.

De acuerdo con la Estrategia que el Grupo tiene previsto desarrollar y que se detalla en el apartado 2.7.1 de este Documento, se puede diferenciar entre un Periodo de Inversión, un Periodo de Gestión / Estabilización, y un Periodo de Desinversión.

En concreto, durante el Periodo de Inversión que abarca hasta el 20 de noviembre de 2022, al menos, el 90% de las inversiones en inmuebles del Grupo deben de cumplir con los criterios descritos a continuación (la “**Política de Inversión**”):

Activos inmobiliarios.

Activos inmobiliarios residenciales con destino, principalmente al mercado de alquiler corporativo de media estancia.

Zona geográfica.

Los activos estarán situados en las principales ciudades de España y Portugal.

Diversificación.

El Grupo invertirá no más del 20% de su activo total en un determinado activo.

Tamaño objetivo de la Sociedad y apalancamiento.

El objetivo de la Sociedad es alcanzar los 100 millones de euros de fondos propios, con un apalancamiento medio no superior al 60% en el largo plazo, calculado como la deuda financiera neta sobre el valor bruto de los activos.

En la actualidad, el Grupo, tras cerrar la ampliación de capital por importe total (nominal y prima de emisión) de 32.822.170,92 euros que fue escriturada el 16 de enero de 2020 (ver apartado 2.4.1 del presente Documento), tiene previsto continuar con la adquisición de nuevos activos residenciales y acometer la rehabilitación de los 4 edificios de su propiedad situados en la calle General Margallo 33, la calle Colomer 9, la calle Colomer 8-10-12, y la calle Farmacia 12 de Madrid, con una inversión total estimada de 13,2 millones euros (ver apartado 2.14.2 del presente Documento), siguiendo los criterios de la Política de Inversión descrita en este apartado.

La Gestora prestará su servicios a la Sociedad conforme a lo establecido en el Contrato de Gestión, la Política de Inversión descrita en este apartado, y la Estrategia detallada en el apartado 2.7.1 del presente Documento Informativo.

La Sociedad no podrá aprobar la realización de inversiones que sean contrarias a la Política de Inversión o que no hayan sido aprobadas previamente por la Gestora.

Cualquier modificación a los términos de la Política de Inversión requerirá la aprobación de la Junta General de Accionistas mediante mayoría simple de sus miembros.

La Sociedad podrá considerar inversiones junto con terceros en activos que sean aptos a los efectos del régimen de SOCIMI o que no supongan la pérdida de dicho régimen para la Sociedad.

Actualmente la Sociedad no desarrolla actividades distintas de la actividad inmobiliaria antes descrita.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.

A la fecha de incorporación, no procede realizar valoración alguna de HOME CAPITAL dado que, tal como se indica en el apartado 2.4.1 de este Documento Informativo, (i) en los seis meses previos a la solicitud de incorporación, la Sociedad ha formalizado la ampliación de capital, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 4 de febrero de 2020, que resulta relevante para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación en el MAB de las acciones de la Sociedad y (ii) el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 24 de febrero de 2020 ha acordado tomar como referencia el valor de cada acción de dicha ampliación.

La citada ampliación de capital por un importe de 32.822.170,92 euros mediante aportaciones dinerarias, correspondiente a la emisión de 3.926.097 nuevas acciones con un precio de suscripción de 8,36 euros por acción (1,00 euros de valor nominal y 7,36 euros de prima de emisión por acción), representa el 65,40% el capital social de HOME CAPITAL inscrito a la fecha del presente Documento, el cual está fijado en 6.003.025 euros, dividido en 6.003.025 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una.

Tomando en consideración el precio de suscripción de la ampliación de capital anteriormente expuesta, el Consejo de Administración celebrado el día 24 de febrero de 2020, fijó un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en 8,36 euros, lo que supone un valor total de las acciones de la Sociedad de 50.185.289 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor.

2.7.1. Estrategia.

La estrategia de la Sociedad, que la Gestora es la encargada de desarrollar, tiene como objetivo maximizar el valor de los accionistas. Dentro de la estrategia de la Sociedad se pueden diferenciar los siguientes ámbitos:

Periodo de Inversión.

Durante el Periodo de Inversión, que abarcará los 3 primeros años desde la fecha de firma del Contrato de Gestión (21 de noviembre de 2019), la Gestora deberá buscar, identificar y seleccionar activos para que la Sociedad invierta fundamentalmente en la adquisición de inmuebles, siguiendo los criterios de la Política de Inversión descrita en el apartado 2.6.4 anterior del presente Documento Informativo, así como si fuera el caso en la construcción, promoción y rehabilitación y/o reacondicionamiento de dichos inmuebles, y cualesquiera otros gastos necesarios para llevar a cabo las inversiones.

Periodo de Gestión / Estabilización.

El Periodo de Gestión / Estabilización comenzará al terminar el Periodo de Inversión el 20 de noviembre de 2022, y tendrá una duración de 2 años.

La cartera de inmuebles de la Sociedad será gestionada activamente por la Gestora de conformidad con los criterios establecidos en la Política de Inversión, con la intención de generar valor en los inmuebles adquiridos.

Periodo de Desinversión.

El Periodo de Desinversión empezará el 21 de noviembre de 2024, tras finalizar el Periodo de Gestión / Estabilización, y se desarrollará durante 3 años.

Durante este periodo, la Gestora evaluará de manera continua el rendimiento presente y futuro de los inmuebles de la Sociedad, en función de la evolución de cada uno de los activos y de los signos que se observen en la economía, y realizará las acciones que, a su juicio resulten más apropiadas para los intereses de la mayoría de los accionistas de la Sociedad de forma que puedan maximizar su inversión. Entre dichas acciones existe la posibilidad de venta puntual de activos o la disolución de la Sociedad, según se acuerde por el Consejo de Administración y/o Junta General de Accionistas de la Sociedad.

Por tanto, la duración estimada de la Sociedad será de 8 años desde la fecha del Contrato de Gestión, es decir hasta el 20 de noviembre de 2027. No obstante, el Periodo de Inversión y el Periodo de Desinversión podrá extenderse por 12 meses adicionales cada uno de ellos, a discreción de la Gestora, de tal forma que la duración estimada de la Sociedad podrá extenderse hasta los 10 años desde la fecha del Contrato de Gestión.

2.7.2. [Ventajas competitivas.](#)

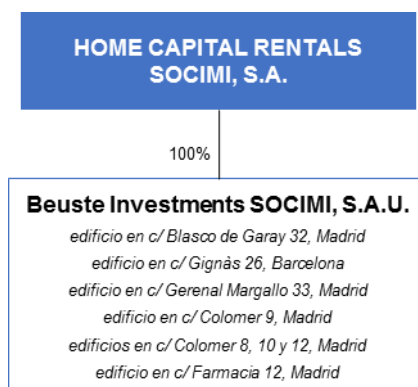
Entre las principales ventajas competitivas del Emisor cabe destacar las siguientes:

- Entrada en el mercado inmobiliario español y, potencialmente, en el portugués en un momento atractivo del ciclo, presentando las adquisiciones realizadas por HOME CAPITAL un potencial aumento del valor de mercado.
- Actividad centrada en el mercado residencial para alquiler corporativo de media estancia, un segmento donde en la actualidad existe una demanda relevante y escasa oferta de calidad. Este tipo de alojamiento cubre el hueco entre la oferta hotelera y el alquiler tradicional, siendo el que mejor se adapta tanto a los directivos como a las empresas que los desplazan temporalmente.
- Concentración de los activos en buenas ubicaciones de áreas metropolitanas.

- Potencial mejora de la rentabilidad de los activos adquiridos, gracias a la estrategia de generación de valor en los inmuebles que va a seguir la Sociedad, tanto en su caso mediante la rehabilitación o reacondicionamiento de los mismos como mediante la gestión de los contratos de arrendamiento.
- El Consejo de Administración de la Sociedad, y el Comité de Inversión de la Gestora, cuyos integrantes cuentan con una extensa experiencia en el sector inmobiliario y financiero, tal como se detalla en los apartados 2.6.1 y 2.17.2 del presente Documento Informativo.
- Los operadores de los inmuebles (Be Mate y Home Select), que cuentan con una trayectoria contrastada en el mercado de alquiler corporativo de media estancia.
- Alto nivel de atomización de la cartera de clientes, al estar basado el negocio de HOME CAPITAL fundamentalmente en el arrendamiento de activos residenciales a empresas, lo que permite una diversificación de la fuente de ingresos y reduce el riesgo de morosidad.
- El mantenimiento de un nivel de endeudamiento moderado, de acuerdo a los criterios señalados en el apartado 2.6.4 de este Documento Informativo.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo, HOME CAPITAL es la sociedad dominante de un grupo compuesto por ella misma y BEUSTE, como filial 100% participada de forma directa, tal y como se indica a continuación.



- **Beuste Investments SOCIMI, S.A.U.**, es una sociedad anónima unipersonal, de duración indefinida, domiciliada en la calle Velázquez, 31, 2ª planta, 28001 Madrid (España), y con N.I.F. número A-88014634.

La sociedad fue constituida mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, D. Antonio de la Esperanza Rodríguez, con fecha 23 de enero de 2018, bajo el número 266 de orden de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 37291, folio 9, hoja M-664998, e inscripción 1.

Con fecha 5 de abril de 2018, la sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de las SOCIMI mediante acuerdo de su socio único, circunstancia ésta que fue oportunamente comunicada a la Administración Tributaria el 12 de abril de 2018.

Tras la reorganización societaria descrita en el apartado 2.4.2. de este Documento, en la actualidad BEUSTE es el titular de toda la cartera de inmuebles del Grupo detallada en el apartado 2.6.1 anterior.

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo tiene solicitada al Ayuntamiento de Madrid, y está pendiente de su concesión, la licencia de obras para poder proceder a la construcción de un nuevo edificio en las fincas situadas en la calle Colomer 8, 10 y 12 de Madrid, previa demolición de los inmuebles existentes en las mismas. Así mismo, el Grupo tiene previsto solicitar al Ayuntamiento de Madrid la licencia de obras para poder proceder a la construcción de un nuevo edificio en la calle Farmacia 12 de Madrid, previa demolición del inmueble existente en la misma.

Aparte de los aspectos señalados en el párrafo anterior, el Grupo no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente, licencia o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. No obstante, el Grupo podría estar obligado, en determinadas circunstancias, a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes (véase factor de “Riesgo derivado del retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios del Grupo” indicado en el apartado 2.23.3 del presente DIIM).

En todo caso, el Grupo mantiene una política activa de protección de los dominios que utiliza, mediante el registro de los mismos. A este respecto la Sociedad tiene inscrito a su nombre el dominio www.homecapitalsocimi.com.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos ...).

Diversificación geográfica y por edificios.

Cinco de los seis inmuebles propiedad del Grupo se encuentran en Madrid y el restante se sitúa en Barcelona.

La distribución por activo propiedad del Grupo, en términos de ingresos por renta generada durante el mes de diciembre de 2019, así como del valor de dichos inmuebles de acuerdo con el informe de valoración emitido por EY con fecha 14 de febrero de 2020 (que se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo), es la siguiente:

| Activos del Grupo por localización | % s/ Total ingresos renta diciembre 2019 | % s/ Total valoración ⁽¹⁾ |
|------------------------------------|--|--------------------------------------|
| C/ Blasco de Garay 32 (Madrid) | 84,4% | 23,7% |
| C/ General Margallo 33 (Madrid) | 0,5% | 20,1% |

| | | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| C/ Colomer 9 (Madrid) | - | 11,7% |
| C/ Colomer 8, 10 y 12 (Madrid) | 15,1% | 15,7% |
| C/ Farmacia 12 (Madrid) | - | 15,2% |
| C/ Gignàs 26 (Barcelona) | - | 13,6% |
| Total | 100,0% | 100,0% |

(1) Según el informe de valoración de los inmuebles del Grupo de fecha 14 de febrero de 2020 emitido por EY como experto independiente y que se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo.

En ese sentido, según el informe de EY el 86,4% de los inmuebles del Grupo en términos de valor están situados en Madrid y el 13,6% en Barcelona. Por otra parte, durante el mes de diciembre de 2019 la totalidad de ingresos del Grupo por renta provinieron de los edificios de Madrid.

Diversificación por clientes.

La distribución de los inquilinos del Grupo en términos de ingresos por renta generados durante el mes de diciembre de 2019 es la siguiente:

| Inquilino | % s/ Total ingresos renta diciembre 2019 |
|--|---|
| Be Mate Corporate, S.L. por viviendas alquiler corporativo en C/ Blasco de Garay 32 (Madrid) | 84,4% |
| Inquilino de vivienda con renta antigua en C/ Blasco de Garay 32 (Madrid) | 0,1% |
| Inquilinos de plazas de garaje en C/ General Margallo 33 (Madrid) | 0,5% |
| Inquilino de C/ Colomer 8, 10 y 12 (Madrid) | 15,1% |
| Total | 100,0% |

Hay que destacar que todas las viviendas del edificio situado en la calle Blasco de Garay 32 en Madrid (menos la que mantiene un arrendamiento de renta antigua), se alquilan a Be Mate Corporate, S.L., que a su vez sub-arrienda a empresas que son los arrendatarios finales.

Diversificación de proveedores.

Respecto a los contratos con proveedores, a la fecha del presente Documento Informativo, los únicos contratos relevantes del Grupo con duración plurianual son:

- El Contrato de Gestión con la Gestora (Home Capital Management, S.L.) de fecha 21 de noviembre de 2019, que junto con el contrato de gestión que sustituyó que tenía con la Gestora de fecha 10 de diciembre de 2018, representó el 34,0% (241.470 euros) del epígrafe “Servicios exteriores” en el ejercicio 2019 (47,7% (111.738 euros) en el año 2018)
- Los contratos con los operadores Be Mate y Home Select, descritos en la subsección “La gestión del Grupo” de la sección 2.6 “Descripción general del negocio del emisor”, que representaron el 2,1% (14.761 euros) del epígrafe “Servicios exteriores” en el ejercicio 2019 (0,00% en el año 2018).

Adicionalmente, el Grupo tiene suscrito (i) un contrato para la ejecución de la obra de rehabilitación integral del edificio situado en la calle General Margallo 33 de Madrid por un importe de 1,4 millones euros, y (ii) un contrato para la ejecución de la obra de rehabilitación integral del edificio situado en la calle Colomer 9 de Madrid por un importe de 2,2 millones euros.

Por último, la Sociedad suscribió en fecha 11 de diciembre de 2019 un contrato de comercialización con la Gestora y Banco Sabadell cuyo objeto y principales términos y condiciones se detallan en el apartado 4 ("Otra Información de Interés") del presente Documento Informativo.

2.11. Referencia a aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.

Dado el área de actividad a la que se dedica el Grupo HOME CAPITAL, el Emisor no tiene especiales obligaciones de naturaleza medioambiental, ni gastos, activos, provisiones y/o contingencias en relación con las mismas, que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo, todos los inmuebles arrendados disponen del correspondiente certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera.

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 18 meses a la fecha de solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a seis meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación.

Tal como se explica en el apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo, la Sociedad se constituyó el 6 de noviembre de 2017 pero no inicia su actividad hasta el ejercicio 2018, momento a partir del cual empieza a adquirir las Filiales y los inmuebles propiedad de estas que integran su Grupo, relacionados en el apartado 2.6.1 anterior.

En ese sentido, la información financiera que se detalla en este apartado 2.12.1 se expresa en euros, y hace referencia a las cuentas anuales consolidadas de HOME CAPITAL correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019, que han sido auditadas por Deloitte, y se adjuntan, junto con los correspondientes informes de auditoría, como Anexo I del presente Documento Informativo. Además, en el Anexo II a este Documento, se adjuntan las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes a dichos ejercicios auditadas por Deloitte. Por otro lado, se presentan también en este apartado las cuentas anuales abreviadas no auditadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio al ejercicio comprendido entre el 6 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017, en el que no tuvo actividad.

Las cuentas anuales indicadas en los párrafos anteriores han sido formuladas por el consejo de administración de la Sociedad, de acuerdo con (i) el Código de Comercio y la restante legislación mercantil, (ii) las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales (en el caso de las cuentas consolidadas), y los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1515/2007 (en el caso de las cuentas abreviadas), (iii) las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en el desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, (iv) la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley de SOCIMI y la restante legislación mercantil, y (v) el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

1. Cuentas anuales consolidadas de HOME CAPITAL correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019.

Balance de situación – Activo consolidado a 31 de diciembre de 2018 y 2019.

| Activo (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Activo No Corriente | 17.711.263 | 25.969.052 |
| Inmovilizado intangible | 383 | 345 |
| Inversiones inmobiliarias | 17.695.356 | 25.955.892 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 15.524 | 12.815 |
| Activo Corriente | 1.908.826 | 2.061.871 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 526.127 | 1.038.051 |
| Inversiones financieras a corto plazo | - | 16.157 |
| Periodificaciones a corto plazo | 2.605 | 6.543 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.380.094 | 1.001.121 |
| Total Activo | 19.620.089 | 28.030.924 |

(*) Auditado.

Activo no corriente.

- Inversiones inmobiliarias.

Las “Inversiones inmobiliarias” corresponden a los inmuebles propiedad del Grupo descritos en el apartado 2.6.1 del presente DIIM.

A continuación se detalla el saldo de las “Inversiones inmobiliarias” al final de cada período, y cuya evolución se indica en el apartado 2.14.1:

| Inversiones inmobiliarias (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Terrenos | 13.525.353 | 17.056.909 |
| Construcciones | - | 2.716.373 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Construcciones en curso | 4.170.003 | 6.261.040 |
| Total Inversiones inmobiliarias | 17.695.356 | 26.034.322 |
| Amortización acumulada | - | (78.430) |
| Total Inversiones inmobiliarias | 17.695.356 | 25.955.892 |

(¹) Auditado.

Bajo el epígrafe de “Construcciones en curso” están registrados los inmuebles en proyecto de reforma y/o rehabilitación, por lo que no son susceptibles de amortización.

- Inversiones financieras a largo plazo.

En “Inversiones financieras a largo plazo” se recogen las fianzas a largo plazo depositadas en los organismos públicos correspondientes de las diferentes Comunidades Autónomas derivadas de los arrendamientos de los inmuebles propiedad del Grupo por importe de 12.815 euros a 31 de diciembre de 2019 (15.524 euros a 31 de diciembre de 2018).

Activo corriente.

- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (€) | 31-12-2018(¹) | 31-12-2019(¹) |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 30.632 | 113.902 |
| Deterioro clientes por ventas y prestaciones de servicios | - | (28.363) |
| Deudores varios | - | 18.382 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 495.495 | 934.129 |
| Total Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 526.127 | 1.038.051 |

(¹) Auditado.

A 31 de diciembre de 2019 en “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” por importe de 113.902 euros están incluidos rentas por arrendamiento pendientes de cobro a esa fecha, en “Deterioro clientes por ventas y prestaciones de servicios” un importe de 28.363 euros dotado por deterioro de clientes, y en “Deudores varios” principalmente 17.034 euros correspondientes al Impuesto de Bienes Inmuebles (“IBI”) del edificio situado en la calle Colomer 9 (Madrid) que pagó el Grupo y que está pendiente de ser abonado por el anterior propietario del inmueble, habiéndosele reclamado judicialmente

A su vez, bajo el mismo epígrafe a 31 de diciembre de 2018 por importe de 30.632 euros se recogen (i) 13.598 euros de rentas por arrendamientos pendientes de cobro a esa fecha, y (ii) 17.034 euros correspondientes al IBI mencionado en el párrafo anterior.

El saldo de la partida “Otros créditos con las Administraciones Públicas” a 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde principalmente a la deuda de la Hacienda Pública con el Grupo en relación al impuesto sobre el valor añadido, tal como se indica en la tabla a continuación.

| Otros créditos con las Administraciones Públicas (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Hacienda pública deudora por IVA | 494.786 | 921.609 |
| Hacienda pública deudora por retenciones y pagos a cuenta | 709 | 12.520 |
| Total Otros créditos con las Administraciones Públicas | 495.495 | 934.129 |

(*) Auditado.

- Inversiones financieras a corto plazo.

En “Inversiones financieras a corto plazo” (16.157 euros a 31 de diciembre de 2019) se recoge principalmente un depósito de 10.000 euros realizado como señal para la compra de un activo, que la Sociedad finalmente no va adquirir, y otros depósitos correspondientes a provisiones de fondos por diversos servicios profesionales.

- Periodificaciones a corto plazo.

El importe de 6.543 euros registrado a cierre de 2019 (2.605 euros a 31 de diciembre de 2018) por “Periodificaciones a corto plazo” corresponde a gastos abonados durante el ejercicio en concepto principalmente de primas de seguro, que se deben imputar en el ejercicio siguiente.

- Efectivo y otros líquidos equivalentes.

El saldo de “Efectivo y otros activos equivalentes” por importe de 1.001.121 euros a 31 de diciembre de 2019 (1.380.094 euros a 31 de diciembre de 2018) incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior, sobre cuya disponibilidad no hay restricciones.

Balance de situación – Pasivo a 31 de diciembre de 2018 y 2019.

| Pasivo y Patrimonio Neto (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Patrimonio Neto | 14.457.912 | 13.840.022 |
| Fondos propios | 14.457.912 | 13.840.022 |
| Pasivo No Corriente | 2.760.645 | 5.752.798 |
| Provisiones a largo plazo | 15.539 | 15.539 |
| Deudas a largo plazo | 2.745.106 | 5.737.259 |
| Pasivo Corriente | 2.401.532 | 8.438.104 |
| Deudas a corto plazo | 2.002.218 | 8.090.825 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 399.314 | 347.279 |
| Total Patrimonio Neto y Pasivo | 19.620.089 | 28.030.924 |

(*) Auditado.

Patrimonio neto.

- Fondos propios.

Los “Fondos propios” del Grupo están integrados por:

| Fondos propios (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Capital suscrito | 14.683 | 2.076.928 |
| Prima de emisión | 14.665.011 | 12.754.766 |
| Reservas | 3.500 | 3.500 |
| Reservas en sociedades consolidadas | - | (176.794) |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (3.193) | (48.489) |
| Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad dominante | (222.089) | (769.889) |
| Total Fondos propios | 14.457.912 | 13.840.022 |

^(*) Auditado.

El incremento de la cifra de “Capital suscrito” y la reducción de la “Prima de emisión” a cierre de 2019 respecto a 2018 es resultado de las 2 ampliaciones de capital con cargo a reservas de “Prima de Emisión” acordadas con fecha 21 de noviembre de 2019 en la Junta General Extraordinaria y Universal de la Sociedad, tal y como se describe en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo.

Pasivo no corriente.

- Provisiones a largo plazo.

Dentro de este epígrafe se incluye una provisión laboral que tiene origen en el contrato, extinguido el 31 de diciembre de 2019, con el conserje del edificio situado en la calle General Margallo 33 (Madrid), cuyo saldo asciende a 15.539 euros a cierre de 2019 (15.539 euros a 31 de diciembre de 2018).

- Deudas a largo plazo.

El desglose de las “Deudas a largo plazo” del Grupo es el siguiente:

| Deudas a largo plazo (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo | 2.730.370 | 5.732.775 |
| Otros pasivos financieros | 14.736 | 4.484 |
| Total Deudas a largo plazo | 2.745.106 | 5.737.259 |

^(*) Auditado.

El saldo de “Otros pasivos financieros” por importe de 4.484 euros a 31 de diciembre de 2019 (14.736 euros a 31 de diciembre de 2018) incluye el importe recibido por el Grupo en concepto de fianzas por los inmuebles arrendados.

Dentro del epígrafe de “Deudas con entidades de crédito” a largo plazo se registra el importe a largo plazo de 2 préstamos hipotecarios que el Grupo tiene suscrito con Banco Sabadell, con un saldo contable total (neto de gastos de formalización) a 31 de diciembre de 2019 de 6.035.451 euros (5.732.775 euros a largo plazo y 302.676 euros a corto plazo) y a 31 de diciembre de 2018 de

2.737.588 euros (2.730.370 euros a largo plazo y 7.218 euros a corto plazo), de acuerdo con el siguiente desglose:

| Deudas con entidades de crédito largo plazo (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Principal | 2.739.749 | 5.751.017 |
| Gastos de formalización | (9.379) | (18.242) |
| Total Deudas con entidades de crédito a largo plazo | 2.730.370 | 5.732.775 |

(*) Auditado.

Las características más relevantes de los citados préstamos son las siguientes:

| Banco | Prestatario | Saldo contable ^(*) (€) 31-12-2019 | Interés | Amortización | Vencimiento | Hipoteca |
|----------------|-------------|---|---------|--|-------------|---|
| Banco Sabadell | KERLYCUP | 3.646.447 | 2,00% | € 3.136 mensuales (desde 30-09-2019) Saldo a vencimiento | 31-08-2024 | edificio en la calle Blasco de Garay, 32 (Madrid) |
| Banco Sabadell | LIVRON | 2.389.004 | 2,00% | € 1.792 mensuales (desde 29-02-2020), salvo € 250 miles en 30-07-2020 Saldo a vencimiento | 28-02-2025 | edificio en la calle Gignàs, 26 (Barcelona) |

(*) Neto de gastos de formalización.

1. Préstamo de KERLYCUP, suscrito con Banco Sabadell en fecha 26 de abril de 2018, que posteriormente el 13 de septiembre de 2018 fue ampliado en importe y en plazo de vencimiento. Esta financiación tiene un tipo de interés fijo del 2,00% anual, su vencimiento es el 31 de agosto de 2024, y cuenta con un periodo de carencia del principal hasta el 30 de septiembre de 2019, con amortización posterior de 3.136 euros mensuales y del importe restante en la fecha de vencimiento. El saldo contable (neto de gastos de formalización) asciende a 31 de diciembre de 2019 a 3.646.447 euros (3.611.209 euros a largo plazo y 35.238 euros a corto plazo) y a 31 de diciembre de 2018 a 2.737.588 euros (2.730.370 euros a largo plazo y 7.218 euros a corto plazo). El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el edificio situado en la calle Blasco de Garay, 32 de Madrid. No existen *convenants* financieros en el préstamo.
2. Préstamo de LIVRON, suscrito con Banco Sabadell en fecha 1 de agosto de 2019. Esta financiación tiene un tipo de interés fijo del 2,00% anual, su vencimiento es el 28 de febrero de 2025, y cuenta con un periodo de carencia del principal hasta el 29 de febrero de 2020, con amortización posterior de 1.792 euros mensuales (a excepción de julio de 2020 que es de 250 miles euros) y del importe restante en la fecha de vencimiento. El saldo contable (neto de gastos de formalización) a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.389.004 euros (2.121.566 euros a largo plazo y 267.438 euros a corto plazo). El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el edificio situado en la calle Gignàs, 26 de Barcelona. No existen *convenants* financieros en el préstamo.

Pasivo corriente.

- Deudas a corto plazo.

Bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo" del Grupo se registra:

| Deudas a corto plazo (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo | 2.002.218 | 5.249.355 |
| Otros deudas a corto plazo | - | 2.841.470 |
| Total Deudas a corto plazo | 2.002.218 | 8.090.825 |

(*) Auditado.

El importe de la partida “Otras deudas a corto plazo” corresponde principalmente a los desembolsos realizados a 31 de diciembre de 2019 por importe de 2.840.810 euros para la ampliación de capital que fue acordada en la Junta General Extraordinaria y Universal de 21 de noviembre de 2019 y suscrita el 16 de enero de 2020, tal y como se indica en el apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo.

El desglose de las “Deudas con entidades de crédito” a corto plazo es el siguiente:

| Deudas con entidades de crédito corto plazo (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Principal | 2.009.320 | 5.254.615 |
| Gastos de formalización | (7.102) | (8.738) |
| Intereses devengados y no pagados | - | 3.478 |
| Total Deudas con entidades de crédito a corto plazo | 2.002.218 | 5.249.355 |

(*) Auditado.

El saldo contable de “Principal” menos “Gastos de formalización” que asciende a 5.245.877 euros a 31 de diciembre de 2019 y a 2.002.218 a 31 de diciembre de 2018 recoge:

- Los vencimientos de principal (neto de gastos de formalización) durante los 12 meses siguientes de los 2 préstamos hipotecarios descritos anteriormente, por importe de 302.676 euros a 31 de diciembre de 2019 y de 7.218 euros a 31 de diciembre de 2018.
- Los 2 préstamos hipotecarios que el Grupo tiene suscrito con Banco Sabadell, y cuyas características principales son las siguientes:

| Banco | Prestatario | Saldo contable ^(*) (€) 31-12-2019 | Interés | Amortización | Vencimiento | Hipoteca |
|----------------|-------------|---|---------|---------------|-------------|--|
| Banco Sabadell | ENOL | 1.993.333 | 2,00% | A vencimiento | 29-02-2020 | edificio en la calle General Margallo, 33 (Madrid) |
| Banco Sabadell | SCHAFFRIN | 2.000.000 | 2,75% | A vencimiento | 30-09-2020 | edificio en la calle Colomer, 8,10, 12 (Madrid) |

(*) Neto de gastos de formalización.

1. Préstamo de ENOL, suscrito con Banco Sabadell en fecha 11 de julio de 2018, que posteriormente el 30 de julio de 2019 fue ampliado en plazo de vencimiento. Esta financiación tiene un tipo de interés fijo del 2,00% anual, su vencimiento es el 29 de febrero de 2020, y la amortización total del principal es a vencimiento. El saldo contable (neto de gastos de

formalización) asciende a 31 de diciembre de 2019 a 1.993.333 euros y a 31 de diciembre de 2018 a 1.995.000 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el edificio situado en la calle General Margallo, 33 de Madrid. No existen *convenants* financieros en el préstamo.

2. Préstamo de SCHAFFRIN, suscrito con Banco Sabadell en fecha 28 de febrero de 2019. Esta financiación tiene un tipo de interés fijo del 2,75% anual, su vencimiento es el 30 de septiembre de 2020, y la amortización total del principal es a vencimiento. El saldo contable (neto de gastos de formalización) a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.000.000 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre la finca situada en la calle Colomer, 8, 10 y 12 de Madrid. No existen *convenants* financieros en el préstamo.
- El saldo contable de las pólizas de crédito suscritas durante el ejercicio 2019 con (i) Banco Santander, S.A., por importe de 749.868 euros a esa fecha, un tipo de interés del 1,25%, y vencimiento el 25 de abril de 2020 y (ii) Bankinter, S.A., por importe de 200.000 euros, un tipo de interés del 2%, y vencimiento el 30 de marzo de 2020.
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Proveedores | - | 34.229 |
| Acreeedores varios | 397.227 | 305.491 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 2.087 | 7.558 |
| Total Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | 399.314 | 347.279 |

(*) Auditado.

En “Proveedores” a cierre del ejercicio 2019 está registrado retenciones en garantía de la obra realizada en el edificio de Blasco de Garay, 32 de Madrid, que vencen en abril de 2020.

A 31 de diciembre de 2019 en “Acreeedores varios” por importe de 305.491 euros están incluidos principalmente saldos pendientes de pago por importe de (i) 125.142 por servicios legales, (ii) 49.683 por servicios de auditoría, (iii) 49.091 por servicios de valoración, (iv) 29.995 por servicios de arquitectura y *project management*, y (v) 28.314 por servicios de due diligence y experto independiente. A su vez, bajo el mismo epígrafe a 31 de diciembre de 2018 por importe de 397.227 euros se recogen principalmente saldos pendientes de pago por importe de (i) 311.379 euros a la empresa que realizó la reforma del edificio situado en la calle Blasco de Garay, 32 (Madrid), (ii) 59.179 euros a la Gestora por los servicios prestados en virtud del Contrato de Gestión, y (iii) 13.500 euros por servicios de auditoría.

El desglose de las “Otras deudas con las Administraciones Públicas” es el siguiente:

| Otras deudas con las Administraciones Públicas (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Hacienda pública acreedora por retenciones IRPF | 1.597 | 6.846 |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores | 490 | 712 |
| Total Otras deudas con las Administraciones Públicas | 2.087 | 7.558 |

(*) Auditado.

Cuentas de resultados anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019.

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€) | 2018(*) | 2019(*) |
|--|------------------|------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios | 81.975 | 334.936 |
| Otros ingresos de explotación | 8.193 | 12.020 |
| Gastos de personal | (9.299) | (23.084) |
| Otros gastos de explotación | (248.405) | (788.659) |
| Amortización de inmovilizado | - | (78.468) |
| Resultado de Explotación | (167.536) | (543.255) |
| Resultado financiero | (54.425) | (226.634) |
| Resultado antes de Impuestos | (221.961) | (769.889) |
| Impuesto sobre beneficios | (128) | - |
| Resultado Consolidado del Ejercicio | (222.089) | (769.889) |

(*) Auditado.

Importe neto de la cifra de negocios.

El “Importe neto de la cifra de negocios”, que ascendió a 334.936 euros durante el período terminado a 31 de diciembre de 2019 (81.975 euros a 31 de diciembre de 2018), corresponde en su totalidad a ingresos por arrendamientos en cada ejercicio de inmuebles propiedad de la Sociedad, que se detallan en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo.

Otros ingresos de explotación.

El epígrafe de “Otros ingresos de explotación” que registra un importe de 12.020 euros en el año 2019 (8.193 euros en el 2018) corresponde a la refacturación de gastos repercutidos a determinados arrendatarios, tales como suministros de luz y agua.

Gastos de personal.

Durante el ejercicio 2018 y 2019 el Grupo tuvo un empleado, el conserje del edificio de la calle General Margallo de Madrid, cuyo contrato finalizó el 31 de diciembre de 2019. El detalle de la partida de “Gastos de personal” se desglosa como sigue:

| Gasto de personal (€) | 31-12-2018(*) | 31-12-2019(*) |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Sueldos, salarios y asimilados | 7.069 | 17.571 |
| Cargas sociales | 2.230 | 5.513 |
| Total Gasto de personal | 9.299 | 23.084 |

(*) Auditado.

Otros gastos de explotación.

El desglose del epígrafe “Otros gastos de explotación” es el siguiente:

| Otros gastos de explotación (€) | 2018 ^(*) | 2019 ^(*) |
|--|---------------------|---------------------|
| Reparaciones y mantenimiento | 2.426 | 29.456 |
| Servicios profesionales independientes | 198.552 | 615.657 |
| Primas de seguros | 1.429 | 9.709 |
| Servicios bancarios y similares | 13.115 | 1.178 |
| Suministros | 10.433 | 34.065 |
| Otros servicios | 8.259 | 19.391 |
| Servicios exteriores | 234.214 | 709.456 |
| Tributos | 14.191 | 50.840 |
| Pérdidas, deterioro y var. provisiones operaciones comerciales | - | 28.363 |
| Total Otros gastos de explotación | 248.405 | 788.659 |

(*) Auditado.

Bajo “Servicios exteriores”, en la partida de “Servicios profesionales independientes” en el ejercicio 2018 está contabilizado (i) 111.738 euros en concepto de honorarios a favor de la Gestora en virtud del contrato de gestión de fecha 10 de diciembre de 2018, que estuvo en vigor hasta que se suscribió el nuevo el 21 de noviembre de 2019, y (ii) 86.814 euros por servicios prestados por otros profesionales (abogados, notarios, registros, tasadores, auditoría, contabilidad, etc.), principalmente en relación a los procesos de compraventa de los inmuebles detallados en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

A su vez, bajo el mismo epígrafe a 31 de diciembre de 2019 se recogen (i) 241.470 euros en concepto de honorarios a favor de la Gestora en virtud del Contrato de Gestión, y (ii) 374.187 euros por servicios prestados por otros profesionales (abogados, registros, tasadores, auditoría, contabilidad, asesor registrado, etc.), principalmente en relación a los procesos de compraventa de inmuebles detallados en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la reorganización societaria del Grupo, y el proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB-SOCIMI.

Resultado financiero.

El detalle del “Resultado financiero” es el siguiente:

| Resultado financiero (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ingresos financieros | 1 | 1 |
| Gastos financieros | (54.426) | (226.635) |
| Total Resultado financiero | (54.425) | (226.634) |

(*) Auditado.

Por su parte el epígrafe de “Gastos financieros” se desglosa como sigue:

| Gastos financieros (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Intereses deuda empresas Grupo | - | (17.828) |
| Intereses deuda entidades de crédito | - | (176.663) |
| Otros gastos financieros | (54.426) | (32.144) |
| Total Resultado financiero | (54.426) | (226.635) |

^(*) Auditado.

Durante el ejercicio 2019 los “Gastos financieros” por importe de 226.635 euros corresponden a (i) 17.828 euros de intereses devengados por el préstamo suscrito el 26 de julio de 2019 por la Sociedad con Timón, S.A., que tenía un tipo de interés fijo del 5% anual y una duración de 6 meses, y que fue amortizado anticipadamente el 10 de diciembre de 2019, (ii) 176.663 euros de intereses devengados por los préstamos hipotecarios y créditos suscritos por el Grupo con bancos, descritos anteriormente al detallar los epígrafes de “Deudas a largo plazo” y “Deudas a corto plazo”, y (iii) 32.144 euros por los gastos de formalización de los préstamos y créditos suscritos por el Grupo con bancos.

A su vez, bajo el mismo epígrafe durante el ejercicio 2018 se recoge un importe de 54.426 euros que corresponde al devengo de intereses y gastos de formalización de los préstamos hipotecarios y créditos suscritos por el Grupo con bancos, descritos anteriormente al detallar los epígrafes de “Deudas a largo plazo” y “Deudas a corto plazo”.

2. Cuentas anuales abreviadas de HOME CAPITAL del ejercicio comprendido entre el 6 de noviembre y el 31 de diciembre de 2017.

Balance de situación a 31 de diciembre de 2017.

| Activo (€) | 31-12-2017 ^(*) |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Activo No Corriente | - |
| Activo Corriente | 354 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 354 |
| Total Activo | 354 |

| Pasivo y Patrimonio Neto (€) | 31-12-2017 ^(*) |
|--|---------------------------|
| Patrimonio Neto | 30 |
| Fondos Propios | 307 |
| Pasivo No Corriente | - |
| Pasivo Corriente | 47 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 47 |
| Total Patrimonio Neto y Pasivo | 354 |

^(*) No auditado ni objeto de revisión limitada.

Cuenta de resultados del ejercicio comprendido entre el 6 de noviembre y 31 de diciembre de 2017.

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias (€) | 2017 ^(*) |
|------------------------------------|---------------------|
| Otros gastos de explotación | (3.193) |
| Resultado de Explotación | (3.193) |
| Resultado antes de Impuestos | (3.193) |
| Resultado del Ejercicio | (3.193) |

^(*) No auditado ni objeto de revisión limitada; ejercicio comprendido entre el 6 de noviembre y 31 de diciembre de 2017.

2.12.2. En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales abreviadas de HOME CAPITAL y las cuentas anuales consolidadas de la misma correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019, han sido auditadas por Deloitte, que emitió los correspondientes informes de auditoría, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos.

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos equivalentes, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En este sentido, ver el apartado “Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios bajo el régimen de SOCIMI” de la subsección 2.6.3.1 relativa a la “Información fiscal”.

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.

A la fecha del presente Documento Informativo, ni la Sociedad ni su filial son parte de ningún litigio que pueda tener un efecto significativo sobre la misma.

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo no existen modificaciones sustanciales desde la cuenta de resultados consolidada auditada de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, presentada en el apartado 2.12.1 de este Documento y que se adjuntan como Anexo I al mismo.

Respecto a los “Fondos propios” de la Sociedad cabe destacar que, tal y como se detalla en el apartado 2.4.1 del presente Documento, con fecha 16 de enero de 2020 quedó formalizada en escritura pública una ampliación de capital en HOME CAPITAL por importe de 32.822.170,92 euros

(3.926.097 euros en concepto de capital social y 28.896.073,92 euros en concepto de prima de emisión) mediante aportaciones dinerarias.

También el 16 de enero de 2020, BEUSTE suscribió un préstamo con Banco Sabadell, por importe de 3.350.000 euros, que está garantizado por hipoteca sobre el edificio situado en la calle Colomer, 9 de Madrid, y tiene como destino principal la financiación de las obras de rehabilitación de dicho inmueble. Esta financiación vence el 28 de febrero de 2027, y cuenta con un periodo de carencia del principal hasta el 28 de febrero de 2022, con amortización posterior de 2.792 euros mensuales y del importe restante en la fecha de vencimiento. El tipo de interés es fijo del 2,50% para los durante los primeros 24 meses y del 2,00% el resto del periodo. El saldo contable (neto de gastos de formalización) a 31 de enero de 2020 asciende a 183.350 euros. El préstamo está garantizado por hipoteca sobre el edificio situado en la calle Colomer, 9 de Madrid.

Las características más relevantes del citado préstamo son las siguientes:

| Banco | Prestatario | Saldo contable ^(*) (€) 31-01-2020 | Interés | Amortización | Vencimiento | Hipoteca |
|----------------|-------------|---|-----------------------------|---|-------------|---|
| Banco Sabadell | BEUSTE | 183.350 | 2,50% 2 años 2,00% resto | € 2.792 mensuales (desde 28-02-2022), Saldo a vencimiento | 28-02-2027 | edificio en la calle Colomer 9 (Madrid) |

(*) Neto de gastos de formalización.

Por otra parte, con fecha 14 de febrero de 2020, tal y como se describe en el apartado 2.6.1 anterior, el Grupo adquirió, a través de BEUSTE, con recursos propios, el edificio situado en la calle Farmacia, 12 de Madrid, por un precio de 5.100.000 euros.

Al vencimiento el 29 de febrero de 2020 del préstamo con garantía hipotecaria que tenía suscrito ENOL con el Banco Sabadell (ver el apartado 2.12.1 del presente Documento), se ha procedido a la amortización del mismo, cuyo saldo vivo ascendía a 2.000.000 euros a 31 de enero de 2020, con recursos propios del Grupo.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13) y en el ejercicio en curso, y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

2.14.1. Principales inversiones del Emisor.

A continuación se detallan las "Inversiones inmobiliarias" llevadas a cabo por el Grupo en los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2019. No se aporta detalle del ejercicio 2017 ya que HOME CAPITAL no tuvo actividad inversora ese año.

La información facilitada se ha extraído de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, que se adjuntan como Anexo I del presente Documento Informativo.

Inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018.

| Inversiones inmobiliarias (€) | 31-12-2017 ^(*) | Adiciones / Dotaciones ^(*) | Bajas ^(*) | Trasposos ^(*) | 31-12-2018 ^(*) |
|--|---------------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Terrenos | - | 13.525.353 | - | - | 13.525.353 |
| Construcciones | - | - | - | - | - |
| Construcciones en curso | - | 4.170.003 | - | - | 4.170.003 |
| Coste Inversiones inmobiliarias | - | 17.695.356 | - | - | 17.695.356 |
| Amortización | - | - | - | - | - |
| Total Inversiones inmobiliarias | - | 17.695.356 | - | - | 17.695.356 |

(*) Auditado.

Las adiciones registradas en “Terrenos” y “Construcciones en curso” corresponden a los siguientes hechos:

- La adquisición por KERLYCUP el 16 de abril de 2018 del edificio situado en la calle Blasco de Garay, 32 de Madrid, por un precio total de 6.400.000 euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble por 730.567 euros.
- La adquisición por BEUSTE el 27 de abril de 2018 del edificio ubicado en la calle Colomer, 9 de Madrid, por un precio total de 2.600.000 euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble por 146.972 euros, así como un coste en concepto de cesión de un contrato de arras de dicho edificio a favor de BEUSTE por 900.000 euros.
- La adquisición por SCHAFFRIN el 1 de junio de 2018 del edificio situado en la calle Colomer, 12 de Madrid, por un precio total de 900.000 euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble por 134.550 euros.
- La adquisición el 11 de julio de 2018 por ENOL del edificio situado en la calle General Margallo 33 de Madrid, por un precio total de 5.000.000 euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble por 273.559 euros.
- Un importe de 600.000 euros entregado por SCHAFFRIN el 14 de septiembre de 2018 a la firma del contrato de arras confirmatorias de los edificios ubicados en la calle Colomer, 8 y 10 de Madrid, con unos costes asociados de 9.708 euros.

Los inmuebles adquiridos por el Grupo durante el ejercicio 2018 estaban en proyecto de reforma y/o rehabilitación, no siendo susceptibles de amortización a 31 de diciembre de 2018.

Inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2019.

| Inversiones inmobiliarias (€) | 31-12-2018 ^(*) | Adiciones / Dotaciones ^(*) | Bajas ^(*) | Traspasos ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|--|---------------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Terrenos | 13.525.353 | 3.531.556 | - | - | 17.056.909 |
| Construcciones | - | - | - | 2.716.373 | 2.716.373 |
| Construcciones en curso | 4.170.003 | 4.807.410 | - | (2.716.373) | 6.261.040 |
| Coste Inversiones inmobiliarias | 17.695.356 | 8.338.966 | - | - | 26.034.322 |
| Amortización | - | (78.430) | - | - | (78.430) |
| Total Inversiones inmobiliarias | 17.695.356 | 8.260.536 | - | - | 25.955.892 |

(*) Auditado.

Las adiciones registradas en “Terrenos” y “Construcciones en curso” corresponden a los siguientes hechos:

- La adquisición por SCHAFFRIN el 28 de febrero de 2019 de los edificios situados en la calle Colomer, 8 y 10 de Madrid, por un precio total de 3.000.000 euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 174.327 euros.
- La adquisición por LIVRON el 1 de agosto de 2019 del edificio situado en la calle Gignàs 26, Barcelona, por un importe total de 3.950.000 euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 165.000 euros.
- Las obras de adaptación y mejoras de los inmuebles propiedad del Grupo por un importe total de 1.049.063 euros.

Por otra parte los traspasos registrados del epígrafe “Construcciones en curso” a “Construcciones” corresponden las obras de reforma del edificio situado en Blasco de Garay, 32 de Madrid que finalizaron en el ejercicio 2019.

Inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2020.

Con fecha 14 de febrero de 2020, tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento, el Grupo adquirió, a través de BEUSTE, con recursos propios, el edificio situado en la calle Farmacia, 12 de Madrid, por un precio de 5.100.000 euros.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del presente Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo tiene en marcha, tal y como se especifica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, determinadas inversiones en los activos de su propiedad, de acuerdo con el siguiente detalle:

- La rehabilitación integral del edificio situado en la calle Margallo, 33 de Madrid, iniciada en diciembre de 2019, con una inversión estimada total pendiente a la fecha del presente

Documento de 1,8 millones euros (correspondiente a la reforma, la dotación de mobiliario y los honorarios del arquitecto y decorador), y un plazo de ejecución de 10 meses.

- La rehabilitación integral del edificio situado en la calle Colomer, 9 de Madrid, iniciada en febrero de 2020, con una inversión estimada total pendiente a la fecha del presente Documento de 2,7 millones euros (correspondiente a la reforma, la dotación del mobiliario y los honorarios del arquitecto y decorador), y un plazo de ejecución de 11 meses.
- La construcción de un nuevo edificio, previa demolición de los existentes, en la finca situada en la calle Colomer 8, 10 y 12 de Madrid, que se prevé iniciar, una vez obtenidas las licencias necesarias y resuelto anticipadamente el contrato de arrendamiento existente, en el segundo trimestre de 2020, con una inversión estimada total pendiente a la fecha del presente Documento de 4,2 millones euros (correspondiente a la reforma, la dotación del mobiliario, y los honorarios del arquitecto y decorador), y un plazo de ejecución de 15 meses.
- La construcción de un nuevo edificio, previa demolición del existente, en la finca situada en la calle Farmacia, 12 de Madrid, que se prevé iniciar una vez obtenidas las licencias necesarias, con una inversión estimada total pendiente a la fecha del presente Documento de 4,5 millones euros (correspondiente a la reforma, la dotación del mobiliario, y los honorarios del arquitecto y decorador), y un plazo de ejecución de 18 meses asumiendo que la demolición se realiza con anterioridad mientras se gestiona la licencia.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas.

2.15.1. Información sobre operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo. En caso de no existir, declaración negativa.

Según el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales (la "Orden EHA/3050/2004") una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme a lo establecido por el artículo tercero de la Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

"(...) toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación.

2. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; Compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o

financiero; Prestación o recepción de servicios; Contratos de colaboración; Contratos de arrendamiento financiero; Transferencias de investigación y desarrollo; Acuerdos sobre licencias; Acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; Intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; Dividendos y otros beneficios distribuidos; Garantías y avales; Contratos de gestión; Remuneraciones e indemnizaciones; Aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; Prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); Compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada; Las demás que disponga la Comisión Nacional del Mercado de Valores."

Se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios consolidados de la Sociedad, tomando las cuentas anuales consolidadas auditadas de HOME CAPITAL de los ejercicios 2018 y 2019 (asumiendo para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad):

| Grupo HOME CAPITAL (€) | 31-12-2018 ^(*) | 31-12-2019 ^(*) |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fondos Propios | 14.457.912 | 13.840.022 |
| 1% de Fondos Propios | 144.579 | 138.400 |
| Ingresos ^(**) | 81.975 | 334.936 |
| 1% de Ingresos | 820 | 3.349 |

^(*) Auditado; ^(**) Tomando como Ingresos el epígrafe de "Importe neto de la cifra de negocios" de las cuentas anuales consolidadas auditadas de los ejercicios 2018 y 2019.

La Sociedad realiza las operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

a) Operaciones realizadas con accionistas significativos.

Las transacciones realizadas por el Grupo con accionistas significativos son las siguientes:

| Grupo HOME CAPITAL (€) | 2018 | 2019 |
|------------------------|------|--------|
| Gastos financieros | - | 17.828 |

Los "Gastos financieros" registrados en el ejercicio 2019 por importe de 17.828 euros corresponden a los intereses devengados por el préstamo suscrito el 26 de julio de 2019 por la Sociedad con Timón, S.A., que tenía un tipo de interés fijo del 5% anual y una duración de 6 meses, aunque fue amortizado anticipadamente el 10 de diciembre de 2019.

b) Operaciones realizadas con administradores y principales directivos.

La Gestora (Home Capital Management, S.L.) está participada por D. Borja Jesús Pérez Arauna (Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad), que tiene el 90,57% de Corporación

Borson, S.L., la cual es titular del 36,50% de la Gestora. Por tanto las operaciones realizadas por el Grupo HOME CAPITAL con la Gestora tienen la consideración de operaciones vinculadas con respecto al Presidente del Consejo de la Sociedad.

En este sentido, las transacciones realizadas por el Grupo con administradores y principales directivos son las siguientes:

| Grupo HOME CAPITAL (€) | 2018 | 2019 |
|------------------------------------|---------|---------|
| Gastos por prestación de servicios | 111.738 | 241.470 |

Los “Gastos por prestación de servicios” por importe de 241.470 euros durante el ejercicio 2019 (111.738 de euros en el año 2018) corresponden al gasto del Grupo por los honorarios devengados por la Gestora en virtud del contrato de gestión de fecha 10 de diciembre de 2018, y del nuevo contrato suscrito el 21 de noviembre de 2019 que sustituye al anterior (ver apartado 2.6.1 anterior de este Documento).

A su vez, los saldos mantenidos por el Grupo con administradores y principales directivos son los siguientes:

| Grupo HOME CAPITAL (€) | 2018 | 2019 |
|------------------------|--------|------|
| Acreedores varios | 59.179 | - |

En “Acreedores varios” con saldo de 59.179 euros a 31 de diciembre de 2018, está registrado el importe pendiente de pago por el Grupo a la Gestora por los honorarios devengados en virtud del contrato de gestión de fecha 10 de diciembre de 2018 sustituido por el nuevo contrato suscrito el 21 de noviembre de 2019 que sustituye al anterior (ver apartado 2.6.1 anterior de este Documento).

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del Grupo.

Las transacciones realizadas por la Sociedad con personas, sociedades o entidades del Grupo son las siguientes:

| HOME CAPITAL (€) | 2018 | 2019 |
|----------------------------------|--------|--------|
| Ventas y prestación de servicios | 61.164 | 82.107 |
| Ingresos financieros | 50.835 | 85.480 |

Las “Ventas y prestación de servicios” por importe de 82.107 euros durante el ejercicio 2019 (61.164 euros en el año 2018) incluyen los honorarios percibidos por la Sociedad de las filiales (que se fusionaron con BEUSTE el 22 de noviembre de 2019) en concepto de asesoramiento y gestión contable, gestión financiera, apoyo en las previsiones y proyecciones, asesoramiento en la adquisición de activos, y supervisión legal.

A su vez, los “Ingresos financieros” por importe de 85.480 euros durante el ejercicio 2019 (50.835 euros en el año 2018) corresponden a (i) 76.664 euros de intereses devengados por los préstamos

concedidos por la Sociedad a las filiales (que se fusionaron con BEUSTE el 22 de noviembre de 2019) a un tipo de interés del 2% (50.835 euros en el año 2018), y (ii) 8.816 euros de dividendos devengados por la Sociedad de las filiales (0 euros en el año 2018).

Por otra parte, los saldos mantenidos por la Sociedad con personas, sociedades o entidades del Grupo son los siguientes:

| HOME CAPITAL (miles €) | 2018 | 2019 |
|--|-----------|-----------|
| Operaciones comerciales - Cuentas por cobrar | 61.164 | 52.358 |
| Operaciones financieras – Cuentas por cobrar | 3.823.335 | 3.910.573 |
| Operaciones financieras – Cuentas a pagar | 2.995 | - |

En “Operaciones comerciales – Cuentas por cobrar”, con saldo de 52.358 euros a 31 de diciembre de 2019 (61.164 de euros a 31 de diciembre de 2018), está registrado el importe que la Sociedad tiene pendiente de cobro a las filiales (que se fusionaron con BEUSTE el 22 de noviembre de 2019) por los servicios de gestión.

A su vez, bajo “Operaciones financieras – Cuentas por cobrar”, con saldo de 3.910.573 euros a 31 de diciembre de 2019 (3.823.335 euros a 31 de diciembre de 2018), está contabilizado el importe de los préstamos concedidos por la Sociedad a las filiales (que se fusionaron con BEUSTE el 22 de noviembre de 2019), los intereses devengados por los mismos ya que se pagan con la amortización de dichos préstamos, y los dividendos pendientes de pago a esa fecha.

2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del MAB o a la voluntad del Emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos u costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considera como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas.

2.16.1. Previsiones y estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

La Sociedad no presenta previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.16.2. Confirmación de que las previsiones y estimaciones se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

No aplica.

2.16.3. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

No aplica.

2.16.4. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

No aplica.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.

El funcionamiento del consejo de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 14 a 17 de los Estatutos Sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

Estructura.

De acuerdo con el artículo 14 de los Estatutos Sociales, la Sociedad se encuentra administrada y representada por un Consejo de Administración compuesto por tres (3) miembros. Para ser nombrado consejero no se requiere la condición de accionista.

Composición.

Actualmente, en virtud de los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal de socios de la Sociedad el 15 de septiembre de 2018 y el 21 de noviembre de 2019 y por acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad de las mismas fechas, la composición del Consejo de Administración a la fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

| Consejero | Cargo | Naturaleza | Nombramiento |
|-------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------|
| D. Borja Jesús Pérez Arauna | Presidente | Otro externo | 21 de noviembre de 2019 |
| D. Rafael Noblejas Sánchez Migallón | Consejero | Dominical | 21 de noviembre de 2019 |
| D. Pedro Luis Michelena Izquierdo | Consejero | Otro externo | 21 de noviembre de 2019 |
| D.ª María José Viboras Cabañero | Secretaria no consejera | n/a | 15 de septiembre de 2018 |

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo se detallan los consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de la Sociedad.

La LSC impone a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad, con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que

constituye el objeto social de la Sociedad, y comunicar igualmente los cargos o las funciones que ejerzan en dicha sociedad.

A este respecto, a la fecha del presente Documento Informativo, el Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL, D. Borja Jesús Pérez Arauna, es (i) Presidente del Consejo de Administración y del Comité de Inversión de la Gestora, y (ii) tiene una participación del 90,57% en Corporación Borson, S.L., la cual ostenta una participación del 36,5% en el capital social de la Gestora.

Por otra parte, el consejero de la Sociedad, D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, es Presidente del Consejo de Administración de All Iron RE I SOCIMI, S.A. Del desempeño de esta actividad no cabe esperar que surjan situaciones de conflicto de interés, habida cuenta de las diferencias entre los activos a los que se dirige la Política de Inversión de la Sociedad y aquellos a los que se enfoca All Iron RE I SOCIMI, S.A. (alquileres turísticos y vacacionales de corta estancia), lo que afecta también a las ciudades en las que ambas están posicionadas.

No obstante, las situaciones descritas en los párrafos anteriores pueden dar lugar a conflictos de intereses. En caso de que se produzcan tales conflictos de intereses, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, en el Contrato de Gestión está previsto que la Gestora deberá actuar en el mejor interés de la Sociedad, y en cumplimiento de la LSC. Además, la LSC ofrece instrumentos adecuados para evitar que se produzcan estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que tanto ellos como personas vinculadas a los mismos pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relevantes a la operación que el conflicto se refiera.

Duración del cargo.

De acuerdo con el artículo 14 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de 6 años, plazo que deberá ser igual para todos ellos, sin perjuicio de su reelección, así como de la facultad de la Junta General de cesarlos en cualquier momento de conformidad a lo establecido en la LSC.

Adopción de acuerdos.

El artículo 17 de los Estatutos Sociales establece que, salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías, el Consejo de Administración válidamente constituido aprobará sus acuerdos por mayoría absoluta de los consejeros, entendiéndose que, en caso de número impar de consejeros, la mayoría absoluta se determinará por defecto.

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

La trayectoria y perfil profesional de los consejeros de la Sociedad se describe a continuación:

D. Borja Jesús Pérez Arauna. Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL.

El Sr. Pérez es socio fundador de Q-Capital Alternative Investments, S.G.E.I.C., S.A., sociedad que gestiona una serie de vehículos de capital riesgo que invierten en el negocio de pymes, presentes en sectores nicho y en fase de expansión, o con un modelo de negocio diferencial. También es socio de la Gestora, de la que asimismo es Presidente del Consejo y miembro de su Comité de Inversión. Actualmente, también es consejero del Grupo Timón y de sus participadas, en el que ha desempeñado distintas funciones como ejecutivo hasta ser CEO. El Grupo Timón es un grupo empresarial con participaciones significativas en los sectores de medios de comunicación, entretenimiento y educación, en el sector hotelero turístico, y en entidades de capital riesgo (a través de diferentes vehículos de inversión), contando adicionalmente con otros activos financieros e inmobiliarios. El Sr. Pérez también participa en el patronato de fundaciones en el ámbito cultural y educativo.

Ha desarrollado su carrera profesional en el ámbito de la inversión a través de múltiples vehículos. Anteriormente ha sido Presidente de Qualitas Equity Partners (una sociedad gestora que data de 2003, y que tradicionalmente ha contado con dos líneas de actividad, capital riesgo y energía), en su fundación y desarrollo, impulsando el proceso de inversión y desinversión de los distintos fondos creados desde 2003. De 2000 a 2018 ha desempeñado funciones como consejero del Grupo Prisa, con presencia en comités delegados del Consejo.

D. Borja Jesús Pérez es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid y tiene un MBA por el Instituto de Empresa de Madrid (IE).

D. Pedro Luis Michelena Izquierdo. Consejero de HOME CAPITAL.

El Sr. Michelena es socio del área de energía de Qualitas, habiendo participado desde su fundación en 2007 en el desarrollo de la misma y de dos de las plataformas de energías renovables más significativas en España, Fotowatio y Vela Energy. También es Presidente del Consejo de All Iron RE I SOCIMI, S.A., miembro del comité de inversiones del fondo de capital privado Q-Growth, y ocupa varios puestos relevantes en el mundo asociativo empresarial, como la Presidencia del Foro de Infraestructuras o como miembro de la Junta Directiva de la Asociación Fotovoltaica UNEF. Además, cuenta con más de 20 años de experiencia en banca, habiendo sido antes de unirse a Qualitas responsable del departamento de finanzas estructuradas de BBVA, donde también ocupó diferentes responsabilidades en los departamentos de finanzas corporativas, tesorería y gestión de riesgos.

D. Pedro Michelena es licenciado en Economía por la Universidad del País Vasco, y posee un MBA por la Universidad de Syracuse.

D. Rafael Noblejas Sánchez-Migallón. Consejero de HOME CAPITAL.

El Sr. Noblejas es desde 2017 Director General del Grupo Timón y de su división inmobiliaria y hotelera, Grupo Tropical Hoteles. También es consejero y administrador de las principales empresas que conforman el Grupo Timón. En el ámbito de las inversiones en *private equity* es consejero de Qualitas Venture Capital S.A. S.C.R.

Ha desarrollado su carrera profesional en el ámbito financiero en diferentes empresas, desempeñando desde 1990 diversos puestos directivos en el Grupo Timón.

D. Rafael Noblejas es licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid.

Adicionalmente, se encuentra presente en el Consejo de Administración, sin el cargo de consejero:

Dña. María José Viboras Cabañero. Secretaria no consejera de HOME CAPITAL.

La Sra. Viboras es Directora de la asesoría jurídica de Q-Capital Alternative Investments, S.G.E.I.C., S.A. y de las entidades gestionadas por esta.

Anteriormente trabajó desde 2004 hasta 2017 en la firma de abogados Cuatrecasas, Gonçalves Pereira en las oficinas de Madrid, Barcelona y Londres como abogada mercantilista, centrando su práctica en operaciones de fusiones y adquisiciones y mercado de valores.

Dña. María José Viboras es licenciada en Derecho y en Dirección y Administración de Empresas por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE, E-3) y Master en Derecho (LL.M.) por la Columbia University en Nueva York. Pertenece al Ilustre Colegio de Abogados de Madrid desde 2004 y es *Solicitor*, admitida para el ejercicio de la abogacía en Inglaterra y Gales desde 2009.

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

El artículo 15 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que el cargo de consejero será gratuito.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad de administradores y directivos con Chubb European Group Limited Sucursal en España con un límite de 1.500.000 euros y vigencia hasta la incorporación de las acciones a negociación en el MAB-SOCIMI. Tras la incorporación, la Sociedad tiene previsto contratar un nuevo seguro de responsabilidad de administradores y directivos.

No existen cláusulas de garantía o “blindaje” de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo tiene un empleado en la Filial, cuyas principales funciones serán la gestión de los arrendamientos y el control financiero de la Sociedad y sus activos.

Para el desarrollo de su objeto social la Sociedad suscribió con Home Capital Management, S.L. (la Gestora) el Contrato de Gestión descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.

A la fecha del presente Documento Informativo la composición accionarial de HOME CAPITAL es la siguiente:

| Accionista | Nº acciones | Nominal € | % capital |
|---|------------------|------------------|----------------|
| Timón, S.A. ⁽¹⁾ | 1.597.373 | 1.597.373 | 26,61% |
| Inmuebles Gil Comes, S.L.U. | 1.196.173 | 1.196.173 | 19,93% |
| Corporación Borson, S.L. ⁽¹⁾ | 27.022 | 27.022 | 0,45% |
| D. Pedro Luis Michelena Izquierdo ⁽²⁾ | 27.022 | 27.022 | 0,45% |
| Admiralty Management, S.L. | 67.554 | 67.554 | 1,12% |
| Resto de accionistas (115 accionistas) ⁽³⁾ | 3.063.956 | 3.063.956 | 51,04% |
| Autocartera | 23.925 | 23.925 | 0,40% |
| Total | 6.003.025 | 6.003.025 | 100,00% |

(1) D. Borja Jesús Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 6,84% en Timón S.A. y una participación directa del 90,57% en Corporación Borson, S.L.

(2) D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, consejero de HOME CAPITAL, tiene una participación indirecta del 10% en Admiralty Management, S.L.

(3) Ninguno de estos accionistas es titular de acciones representativas de un 5% o más del capital de la Sociedad.

En la Sociedad existen 2 accionistas que tienen una participación (directa o indirectamente) igual o superior al 5%, cuya suma asciende al 46,54% del capital, teniendo en cuenta que Timón S.A. (empresa en la que D. Borja Jesús Pérez Arauna tiene una participación indirecta del 6,84%) e Inmuebles Gil Comes, S.L.U. son propietarios del 26,61% y 19,93% del capital social de HOME CAPITAL, respectivamente.

Timón, S.A. es un grupo empresarial con participaciones significativas en los sectores de medios de comunicación, entretenimiento y educación, en el sector hotelero turístico, y en entidades de capital riesgo (a través de diferentes vehículos de inversión), contando adicionalmente con otros activos financieros e inmobiliarios, cuyos accionistas principalmente son diferentes miembros de la familias Polanco y Pérez Arauna.

Inmuebles Gil Comes, S.L.U. es una sociedad dedicada al alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia, participada en un 69,74% por D. Francisco Gil Eixarch. Teniendo en cuenta que Inmuebles Gil Comes, S.L.U. es titular de un 19,93% del capital de la Sociedad, el Sr. Gil ostenta una participación indirecta en la Sociedad del 13,90%.

El capital restante de la Sociedad está distribuido entre (i) 118 accionistas, con una participación directa e indirecta inferior al 5%, que son titulares de 3.185.554 acciones (53,06% del total), y (ii) 23.925 acciones en autocartera (0,40% del total). Entre estos accionistas se encuentran:

- Corporación Borson, S.L., que es titular de 27.022 acciones de la Sociedad (0,45% del total), y en la que D. Borja Jesús Pérez Arauna (Presidente de la Sociedad y de la Gestora, así como miembro de su Comité de Inversión) tiene una participación directa del 90,57% del capital.
- Admiralty Management, S.L., que es titular de 67.554 acciones de la Sociedad (1,12% del total), y en la que D. Pedro Luis Michelena Izquierdo (consejero de la Sociedad) tiene una participación indirecta del 10,00%.
- D. Pedro Luis Michelena Izquierdo (consejero de la Sociedad), que ostenta 27.022 acciones de la Sociedad (0,45% del total).
- Centaurea Patrimonio, S.L.U., que es titular de 27.022 acciones de la Sociedad (0,45% del total), y en la que D. Borja Oyarzábal Alonso (consejero de la Gestora y miembro de su Comité de Inversión) tiene una participación directa del 100% del capital.
- Bosquilon Inversiones, S.L., que es titular de 20.266 acciones de la Sociedad (0,34% del total), y en la que D. Alberto Comenge Barreiros (miembro del Comité de Inversión de la Gestora) tiene una participación directa del 100% del capital.
- Tombador, S.L. que es titular de 94.576 acciones de la Sociedad (1,58% del total), y en la que D. Alberto Comenge Barreiros (miembro del Comité de Inversión de la Gestora) tiene una participación directa del 33,33% del capital.
- D. Francisco Bullón Fábregas (miembro del Comité de Inversión de la Gestora), que posee 38.983 acciones (0,65% del total).

Por tanto, los consejeros de HOME CAPITAL con una participación directa o indirecta en el capital social de la misma son los que se indican a continuación a fecha del presente Documento Informativo:

| Consejero | Participación directa | Participación indirecta | Participación total directa o indirecta |
|--|-----------------------|---|---|
| D. Borja Jesús Pérez Arauna (Presidente) | - | 1,82% (a través de Timón S.A. ⁽¹⁾) 0,41% (a través de Corporación Borson S.L. ⁽¹⁾) | 2,23% |
| D. Pedro Luis Michelena Izquierdo (Consejero) | 0,45% | 0,11% (a través de Admiralty Management, S.L. ⁽²⁾) | 0,56% |

- (1) D. Borja Jesús Pérez Arauna tiene (i) una participación indirecta del 6,84% en Timón, S.A., entidad que es titular del 26,61% de las acciones de la Sociedad, y (ii) una participación directa del 90,57% en Corporación Borson, S.L., entidad que es titular del 0,45% de las acciones de la Sociedad.
- (2) D. Pedro Luis Michelena Izquierdo tiene una participación indirecta del 10% en Admiralty Management, S.L., entidad que es titular del 1,12% de las acciones de la Sociedad.

2.20. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara y reconoce que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, ésta dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB, tal y como aprobó en la sesión celebrada el 24 de febrero de 2020.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y de un sistema de control interno que le permite el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el MAB.

Se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo, el “Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad” aprobado por el Consejo de Administración de conformidad con los acuerdos adoptados en la sesión celebrada el 24 de febrero de 2020.

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio la elaboración y remisión a la CNMV del reglamento interno de conducta.

No obstante, el Consejo de Administración de HOME CAPITAL en su reunión celebrada el 24 de febrero de 2020 acordó aprobar el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad en materia de Mercados de Valores (el “**Reglamento Interno de Conducta**”), que se publicará en la página web de la Sociedad (www.homecapitalsocimi.com).

Tal y como se indica en la Introducción del Reglamento Interno de Conducta, el objeto del mismo es establecer determinadas normas de conducta sobre diversas materias relativas a los mercados de valores que afectan a la Sociedad y, en particular, aquellas relativas al tratamiento, utilización y divulgación de información privilegiada.

2.23. Factores de riesgo.

El negocio, las actividades y los resultados de HOME CAPITAL y su Grupo están condicionados tanto por factores intrínsecos exclusivos de la Sociedad, tal y como se describe a lo largo de este Documento Informativo, como por factores exógenos que son comunes a cualquier empresa de su sector. Es por ello que, antes de adoptar cualquier decisión de inversión en acciones de la Sociedad,

además de toda la información contenida en el DIIM y la información pública de la Sociedad que esté disponible en cada momento, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, cuya materialización o agravación podrían afectar de manera adversa y significativa al negocio, a los resultados, a las perspectivas o a la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo. Asimismo, los accionistas y/o potenciales inversores deberán tener en cuenta que los mencionados riesgos podrían afectar de manera adversa y significativa al precio de las acciones de HOME CAPITAL, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la inversión realizada.

Los riesgos detallados en el presente Documento Informativo no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Existen otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado. Además, podría darse el caso de que riesgos que actualmente sean desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad pudieran tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Los accionistas y/o potenciales inversores deberán estudiar detenidamente si la inversión en las acciones de HOME CAPITAL es adecuada para ellos, teniendo en cuenta sus circunstancias personales y la información contenida en el presente Documento Informativo. En consecuencia, los accionistas y/o potenciales inversores en las acciones del Emisor deberán leer cuidadosamente esta sección de manera conjunta con el resto del DIIM. De igual manera, se recomienda a los accionistas y/o potenciales inversores que consulten con sus asesores financieros, legales y fiscales, antes de llevar a cabo cualquier decisión de inversión en relación con las acciones de HOME CAPITAL.

El orden en el que se presentan los riesgos enunciados a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad con la que dichos riesgos pueden materializarse, ni tampoco indica la importancia potencial de los mismos, ni el alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

En relación con el contenido de las secciones incluidas en este apartado 2.23, se ha considerado conveniente distinguir entre los riesgos relativos a la financiación de la Sociedad (punto 2.23.1), los riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad (punto 2.23.2), los riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad (punto 2.23.3), los riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad (punto 2.23.4), los riesgos de carácter fiscal de la Sociedad (punto 2.23.5), y los riesgos relativos a las acciones de la Sociedad (punto 2.23.6).

2.23.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad.

- **Riesgo derivado del incumplimiento de las obligaciones del Grupo contenidas en ciertos contratos de financiación.**

HOME CAPITAL tiene suscrito 5 préstamos que cuentan con la garantía hipotecaria de inmuebles del Grupo y 2 pólizas de crédito con bancos, tal y como se detalla en los apartados 2.12.1 y 2.13 del presente Documento Informativo.

El saldo vivo total de principal a 31 de enero de 2020 por los préstamos y pólizas de crédito suscritos con bancos antes señalados asciende a 11.203.393 euros (11.005.632 euros a 31 de diciembre de 2019), importe que representa un apalancamiento del 31,5%, calculado como dicho saldo sobre el valor de los activos, el cual asciende a 35.500.000 euros, de acuerdo con el informe emitido por EY con fecha 14 de febrero de 2020.

De conformidad con los términos de dichas financiaciones, el incumplimiento de determinadas obligaciones por parte del Grupo puede llevar aparejada la resolución anticipada de las mismas, el vencimiento de las obligaciones de pago, y la ejecución de las garantías. Entre estos incumplimientos cabría destacar, que la prestataria se encuentre en mora en el pago de una parte del préstamo o de los intereses, cuando concurra cualquiera de las causas de vencimiento anticipado establecidas en Derecho, cuando por no conservar la prestataria la finca hipotecada se produzca una situación de ruina o derribo de la misma que afecte a una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación inicial sin que la prestataria ofrezca al banco nuevas garantías por valor equivalente, y en caso de expropiación forzosa que la prestataria no ofrezca al banco nuevas garantías que cubran la deuda no cubierta por el justiprecio de la expropiación. Tales circunstancias podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo por la falta de liquidez para la satisfacción de dividendos.

Existe el riesgo de que la Sociedad o su Filial generen beneficios pero no tengan suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen de SOCIMI. Si la Sociedad o su Filial no tuvieran suficiente caja, podrían verse obligadas a satisfacer en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad o su Filial podrían solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.2. Riesgos vinculados a la gestión de la Sociedad.

Riesgo como consecuencia de que la actividad de la Sociedad está gestionada externamente.

Según se indica en el apartado 2.6.1 de este Documento Informativo, la actividad de la Sociedad y su Grupo está gestionada externamente por la Gestora (Home Capital Management, S.L.), según los términos del Contrato de Gestión.

En consecuencia, la marcha de la Sociedad y de su negocio dependerá de la Gestora y, más concretamente de su experiencia, destreza y juicio, para definir una estrategia de inversión exitosa, así como de su capacidad para gestionar una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Gestora vaya a tener éxito a la hora de ejecutar la estrategia establecida para el Grupo ni que vaya a maximizar los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar,

seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte de la Gestora (o cualquier otro gestor que pueda sustituirle en el futuro) podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de que los intereses de la Gestora puedan diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

La Gestora puede o podría desarrollar otras actividades que se solapasen en mayor o menor medida con los servicios que debe prestar al Grupo. Cualquiera de tales actividades presentes y futuras de la Gestora, incluyendo la constitución, y/o asesoramiento a otros vehículos de inversión, puede conllevar tiempo y recursos sustanciales y puede dar lugar a conflictos de intereses, lo que, a su vez, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

No obstante, la Gestora se ha comprometido en el Contrato de Gestión a que en el supuesto de plantearse un conflicto de intereses en todo caso informará a la Sociedad sobre dicha situación y actuará en el mejor interés de la Sociedad, y en cumplimiento de lo previsto en la LSC.

Riesgo derivado de posibles conflictos de intereses de los consejeros respecto de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL, D. Borja Jesús Pérez Arauna, tiene vinculación efectiva con la Gestora, ya que (i) D. Borja Jesús Pérez Arauna es Presidente del Consejo de Administración y del Comité de Inversión de la Gestora, y (ii) tiene una participación del 90,57% en Corporación Borson, S.L., la cual ostenta una participación del 36,5% en el capital social de la Gestora. También D. Borja Jesús Pérez Arauna tiene una participación indirecta del 3,53% en el capital social de Home Select, uno de los operadores de los inmuebles del Grupo.

Por otra parte, el consejero de la Sociedad, D. Pedro Luis Michelena Izquierdo, es Presidente del Consejo de Administración de All Iron RE I SOCIMI, S.A. Del desempeño de esta actividad no cabe esperar un daño para la Sociedad, habida cuenta de las diferencias entre los activos a los que se dirige la Política de Inversión de la Sociedad y aquellos a los que se enfoca All Iron rel SOCIMI, S.A. (alquileres turísticos y vacacionales de corta estancia), lo que afecta también a las ciudades en las que ambas están posicionadas.

No obstante, las situaciones descritas en los párrafos anteriores pueden dar lugar a conflictos de intereses. En caso de que se produzcan tales conflictos de intereses, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, en el Contrato de Gestión está previsto que la Gestora deberá actuar en el mejor interés de la Sociedad, y en cumplimiento de la LSC. Además, tal y como se señala en el apartado 2.17.1 del presente Documento, la LSC ofrece instrumentos adecuados para evitar que se produzcan estas situaciones al imponer a los consejeros de la Sociedad el deber de comunicar al Consejo de Administración de la misma cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, y que el administrador afectado

se abstenga de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera.

Riesgo por la dependencia de la Gestora y de cualquier salida de los equipos de gestión.

La capacidad del Grupo para lograr sus objetivos de inversión depende significativamente de la pericia de la Gestora y de su equipo de gestión, en particular, de los miembros de su Comité de Inversión (cuyos integrantes y perfil profesional se detalla en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo). La salida por cualquier motivo de un miembro del equipo de gestión podría tener un efecto desfavorable en la capacidad de la Gestora para lograr los objetivos de inversión de la Sociedad.

Si bien el Contrato de Gestión prevé que la Gestora debe dedicar sus mejores recursos humanos y materiales para el desenvolvimiento de las tareas propios de los servicios a prestar al Grupo, cualquiera de los miembros del equipo de gestión podría dejar de prestar sus servicios debido, por ejemplo, a su fallecimiento o incapacidad, así como a su despido o dimisión. Además, diversos acontecimientos que no se encuentran enteramente bajo el control del Grupo o de la Gestora, tales como la situación financiera de la propia Gestora, o la realización de adquisiciones o cambios de sus políticas o estructuras internas, podrían a su vez, influir en su capacidad para retener a los miembros del equipo de gestión.

En caso de salida o falta de disponibilidad de cualquier miembro del equipo de gestión, no se puede garantizar que la Gestora sea capaz de encontrar y contratar a otras personas con niveles similares de pericia y experiencia en los mercados inmobiliario y financiero o con relaciones similares en dicho mercados. Incluso en el caso de que se encontrase personal alternativo, la transición de esas personas a la Gestora podría llevar tiempo y podría ser costosa y no tener éxito en última instancia.

Si la Gestora no fuera capaz de asignar los recursos humanos apropiados para la gestión de las inversiones de la Sociedad, o de sustituir en algún momento a algún miembro del equipo de gestión, la Sociedad podría no ser capaz de implantar su estrategia de inversión en la forma y en el tiempo descrito en el presente Documento Informativo. En este sentido, y sin perjuicio de las medidas adoptadas por el Grupo, la salida por cualquier motivo de un miembro del equipo de la Gestora podría tener un efecto desfavorable en la capacidad de la Gestora para lograr los objetivos del Grupo.

Riesgo derivado de la posibilidad de subcontratación por la Gestora prevista en el Contrato de Gestión.

La Gestora tiene derecho a subcontratar con terceros parte de los servicios a prestar al Grupo bajo el Contrato de Gestión. Aunque en tales circunstancias la Gestora seguirá siendo responsable frente al Grupo por la prestación de estos servicios de conformidad con el Contrato de Gestión (sin perjuicio del derecho de repetición en determinados casos), el Grupo no puede garantizar que dichos terceros presten servicios con los niveles de calidad esperados de la Gestora o conforme los términos previstos en el Contrato de Gestión, lo que podría tener un impacto material y negativo en la situación del

negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado del posible coste de resolución o terminación del Contratos de Gestión.

El Contrato de Gestión establece una duración inicial de 8 años, sin perjuicio de su posible prórroga en hasta 2 ocasiones por un periodo de 12 meses cada una. Sin embargo, el Contrato de Gestión prevé una serie de circunstancias en las que la Sociedad podrá instar la resolución del mismo (ver el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

La resolución del Contrato de Gestión a instancia de la Sociedad, dependiendo del caso particular, podría generar una obligación de pago en la Sociedad que asciende a cantidades relevantes y, en este sentido, es posible que el Consejo de Administración decida que el coste efectivo de destituir a los Gestores sea excesivamente alto y por lo tanto opte por no resolver. Esta circunstancia podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, en los resultados, en las perspectivas y en la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.3. Riesgos relacionados con la actividad de la Sociedad.

Riesgo de concentración del negocio en España.

Según la Política de Inversión de la Sociedad, la mayor parte de su actividad se desarrollará en la Península Ibérica y actualmente el 100% está en España, razón por la cual sus resultados estarán en mayor o menor medida vinculados a la situación económica de España, así como a la situación económica de las regiones donde estén localizados los inmuebles del Grupo. La existencia de condiciones económicas desfavorables podría afectar negativamente a la demanda de alquiler de los inmuebles del Grupo, provocar una disminución en la tasa de ocupación de los inmuebles e incluso impedir a los inquilinos satisfacer sus obligaciones de alquiler. El Grupo no puede predecir cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a la economía española o a la economía de las regiones donde estén localizados los inmuebles del Grupo, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres de los activos, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la concentración en la actividad de alquiler corporativo de media estancia.

La actividad principal del Grupo es la propiedad de inmuebles de carácter residencial para su arrendamiento a clientes corporativos de media estancia. En ese sentido, los resultados del Grupo son sensibles la evolución de la actividad empresarial y a la situación económica general (ver el factor de riesgo “Riesgos derivados de cambios adversos en la coyuntura económica o en la política internacional, nacional o regional”).

Si la actividad empresarial o económica se viese afectada negativamente, los arrendatarios de los inmuebles del Grupo podrían sufrir descensos en sus ingresos, lo que podría provocar un empeoramiento de su situación financiera y, por lo tanto, intentos por parte de los arrendatarios de renegociar en condiciones más favorables sus actuales contratos de arrendamiento, así como incumplimientos o resoluciones de los mismos. Todo ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado del brote de coronavirus.

El brote de coronavirus que se ha ido extendiendo desde principios de 2020 por diferentes países, entre ellos España, está provocando o podría provocar a futuro restricciones en los viajes, cuarentena de empleados, o cierres temporales de centro de trabajo, con el consiguiente impacto desfavorable en la evolución de la actividad empresarial, el empleo, el consumo y la situación económica en general.

La situación descrita en el párrafo anterior implica un riesgo de caída en el nivel de ocupación de los inmuebles del Grupo, como consecuencia del menor número de traslados y viajes de los empleados de las empresas mientras dure el brote, con la consecuente reducción en los ingresos de la Sociedad. Así mismo, existe un riesgo de paralización temporal de las obras que el Grupo está ejecutando en los edificios de su propiedad, ante un eventual cierre de los centros de trabajo por decisión administrativa, con el consiguiente retraso en la finalización de las mismas.

Todo ello podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo, que a la fecha del presente Documento Informativo no se puede estimar ya que dependerá en gran medida de la amplitud y duración del brote que actualmente no se puede predecir.

Riesgo derivado de la concentración de los inmuebles del Grupo en seis edificios.

A la fecha del presente Documento Informativo, todas las inversiones inmobiliarias del Grupo están situadas en 6 edificios (2 ya en explotación y 4 en los que se está llevando a cabo o se acometerá un proceso de rehabilitación / construcción para su posterior arrendamiento), por lo que los resultados del Grupo dependen de la buena evolución y desarrollo de estos edificios.

Cualquier cambio desfavorable que afecte a los edificios podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de contraparte asociado a los contratos de arrendamiento de los activos del Grupo.

La actividad principal del Grupo es la propiedad de inmuebles para su arrendamiento a clientes corporativos. En ese sentido, si el Grupo no consiguiese renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento, o si la renovación de dichos contratos se realizase en términos menos favorables para

el Grupo, así como en caso de que no se consiguiesen nuevos arrendatarios o se produjesen reducciones temporales en las rentas de los contratos o la resolución anticipada de los mismos, se podría producir una disminución significativa de los ingresos del Grupo, y el valor de las propiedades podría disminuir considerablemente.

Además, a pesar de que el Grupo, a través de los operadores, selecciona a los arrendatarios e incluye determinadas protecciones en los contratos de arrendamiento, el Grupo se expone al riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios, lo que podría suponer un incumplimiento de sus obligaciones de pago con el Grupo, produciéndose, por tanto, una disminución en los ingresos de Grupo, un retraso en el cobro de los mismos, o un retraso en el desalojo de los arrendatarios.

Todos estos factores podrían tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgos derivados de la gestión que realicen los operadores de los inmuebles del Grupo.

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, el Grupo ha encomendado, o tiene previsto encomendar, la comercialización y gestión operativa de las viviendas de sus edificios a Be Mate y Home Select para el arrendamiento a clientes corporativos de media estancia.

En términos de ingresos por renta generados durante el mes de diciembre de 2019, un 84,4% correspondieron a las viviendas del edificio situado en la calle Blasco de Garay 32 en Madrid destinadas al arrendamiento a clientes corporativos que se gestionan por Be Mate y se alquilan a una sociedad de su grupo, Be Mate Corporate, S.L., que a su vez sub-arrienda a empresas que son los arrendatarios finales.

En ese sentido los ingresos del Grupo dependen de la comercialización y gestión de las viviendas que realicen los operadores, y por consiguiente como realicen los operadores dicha gestión podría tener un impacto material y negativo en la situación del negocio, los resultados, las perspectivas y la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgos inherentes a la inversión en bienes inmuebles.

Los ingresos obtenidos por el Grupo de sus activos inmobiliarios, así como el valor de los mismos, pueden verse negativa y sustancialmente afectados por diversos factores inherentes a la inversión en dicho tipo de bienes, entre otros:

- (i) Posibles retrasos en la recepción de las rentas, la terminación de contratos de arrendamiento o el retraso en desalojar un inquilino podría dificultar o retrasar el re-arrendamiento o la venta de los activos, lo que disminuiría los ingresos obtenidos por el Grupo por sus contratos de arrendamiento.
- (ii) Posibles descensos de las rentas, disminuyendo los ingresos obtenidos por el Grupo por sus contratos de arrendamiento.

- (iii) Posible incremento de los costes y gastos a los inmuebles (tales como gastos comunes, seguros o desembolsos imprevistos que afecten a las propiedades), así como de los impuestos y tasas que gravan los inmuebles (como puede ser el IBI), y que tengan que ser asumidos por el Grupo, por no poder repercutirlos a los arrendatarios, o por estar los inmuebles desocupados, lo cual disminuye el beneficio operativo obtenido por el Grupo.
- (iv) Las posibles consecuencias negativas derivadas de la falta de declaración o de identidad de las descripciones y superficies declaradas en el catastro, y en los correspondientes registros de la propiedad, con la realidad física de los inmuebles o de algunas de las fincas que conforman los mismos.

Si los ingresos que el Grupo obtiene de los arrendatarios o el valor de sus propiedades inmobiliarias se ven afectados negativamente por cualquiera de los anteriores factores (o por otros factores inherentes al tipo de activo que el Grupo gestiona), esto podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de que la iliquidez de los activos del Grupo pueda afectar a la realización de las desinversiones.

Las inversiones inmobiliarias del Grupo en edificios pueden ser ilíquidas, como consecuencia, entre otras razones, de la relativa falta de amplitud del mercado inversor, así como por la complejidad y la significativa cantidad de tiempo y de gasto necesaria para completar una operación inmobiliaria. Dicha iliquidez puede limitar la capacidad del Grupo para enajenar activos en un momento temporal adecuado y a precios satisfactorios, así como puede obligar al Grupo a mantener los activos inmobiliarios en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto.

Lo anterior perjudica la capacidad del Grupo para modificar la composición de su cartera inmobiliaria en respuesta a cambios coyunturales, económicos u otros factores, que podría verse limitada, lo cual podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de posibles contingencias o riesgos (identificados o no) de los activos del Grupo.

Antes de adquirir cualquier bien inmueble, la Gestora, en nombre del Grupo, lleva a cabo un análisis previo (due diligence) de la inversión propuesta. Este análisis incluye, entre otros, estudios técnicos, informes jurídicos y valoraciones del activo. En el marco de lo anterior, es posible que ciertos daños o defectos de calidad del inmueble no se observen hasta un momento posterior a su adquisición, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente hasta un momento posterior a la adquisición del inmueble.

En la medida en que el Grupo, la Gestora u otros terceros infravaloren o no detecten las contingencias asociadas a la inversión en cuestión, el Grupo podría incurrir, directa o indirectamente, en responsabilidades no previstas o por un importe superior al previsto, tales como defectos en la

titularidad del inmueble declarada, pagos o reclamaciones vinculados a litigios preexistentes, dificultades para obtener permisos que permitan el uso del inmueble según lo previsto, y contingencias o responsabilidades medioambientales, estructurales u operativas en relación con el inmueble que requieran solución.

Aunque el Grupo puede contar con mecanismos contractuales de protección frente a las anteriores contingencias y responsabilidades, no puede afirmarse que dicha protección contractual resulte siempre ejecutable o suficiente. Así, los derechos de repetición que el Grupo pueda tener frente a aquellos terceros de los que adquirió los activos pueden no resultar ejercitables debido, entre otros motivos, al vencimiento de los períodos de garantía, al transcurso de los plazos de caducidad aplicables, a la insolvencia del vendedor o a la ausencia de pruebas sobre el conocimiento que dicho vendedor tenía o debería haber tenido sobre el correspondiente defecto o contingencia.

En ese sentido, todo análisis previo que no detecte dichos vicios, contingencias o riesgos puede dar lugar a la adquisición de activos que no se ajusten a la estrategia de inversión del Grupo o que no cumplan las proyecciones financieras u operativas realizadas sobre los mismos con motivo de su adquisición lo que, a su vez, podría causar una disminución de los ingresos del Grupo o un aumento de costes no previsto, lo cual podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado del retraso o, en su caso, por la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones en relación con los activos inmobiliarios del Grupo.

El Grupo HOME CAPITAL o los arrendatarios de sus locales están obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de obras, primera ocupación, actividad y apertura. Además, el Grupo podría estar obligado, en determinadas circunstancias, a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes.

A la fecha del presente Documento Informativo, el Grupo tiene solicitada al Ayuntamiento de Madrid, y está pendiente de su concesión, la licencia de obras para poder proceder a la construcción de un nuevo edificio en las fincas situadas en la calle Colomer 8, 10 y 12 de Madrid, previa demolición de los inmuebles existentes en las mismas. Así mismo, el Grupo tiene previsto solicitar al Ayuntamiento de Madrid la licencia de obras para poder proceder a la construcción de un nuevo edificio en la calle Farmacia 12 de Madrid, previa demolición del inmueble existente en la misma.

Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, el Grupo podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y su Grupo.

Riesgo derivado de la no cobertura de las pólizas de seguro del Grupo de daños producidos en los inmuebles.

El Grupo dispone de seguros que cubren los eventuales daños producidos en sus inmuebles, tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Los inmuebles del Grupo están expuestos al riesgo de que se produzcan daños en los mismos por causa de incendios, inundaciones u otras, ya sean naturales o no. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, así como un incremento del coste de los seguros contratados, el Grupo experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, el Grupo podría ser responsable de los costes de reparación asociados a los daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades. Todo lo anterior podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.

Los contratistas o subcontratistas con los que contrate la Sociedad y su Grupo (entre otras circunstancias, para la reforma, rehabilitación o construcción de sus propios activos inmobiliarios) son generalmente empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que la Gestora supervise sus actividades, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar en plazo lo convenido, dando lugar a que el Grupo tenga que destinar recursos adicionales para cumplir sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Adicionalmente, cualquier incumplimiento por parte del contratista de la normativa laboral y de seguridad social que podría conllevar la asunción de responsabilidad por parte del Grupo por dicho incumplimiento, sin perjuicio del derecho de repetición en su caso contra el contratista.

Todo ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo general de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Tal como se indica en el apartado 2.12.4 del Documento Informativo, el Grupo no se halla incurso en la actualidad en ninguna reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial y negativo en el negocio, en los resultados, en las perspectivas o en la situación financiera, económica o patrimonial del mismo.

No obstante, la Sociedad y su Grupo podrían verse afectadas en el futuro por reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas, entre otros, con posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por el Grupo (como arquitectos, ingenieros,

contratistas o subcontratistas de la construcción). No obstante, la Sociedad conservaría en algunos casos una acción de repetición contra estos terceros.

La Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra la Sociedad ante determinados supuestos de daños relacionados con sus activos inmobiliarios (ver el factor de riesgo “Riesgo derivado de la no cobertura de las pólizas de seguro del Grupo de daños producidos en los inmuebles”). No obstante, dicho seguro podría no cubrir dichos daños, o no ser suficiente para cubrir dichos costes, o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y la entidad aseguradora podría, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura.

Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades del Grupo podrían tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo de que la valoración de la cartera de los activos inmobiliarios del Grupo pueda no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos.

Tal como se detalla en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, EY ha emitido un informe de valoración de los activos de la Sociedad de fecha 14 de febrero de 2020, que se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo. Si bien se ha llevado a cabo la valoración aplicando criterios objetivos estándar de mercado, la valoración de inmuebles es inherentemente subjetiva y depende de ciertas asunciones basadas en determinadas características de cada inmueble. En la medida en que cierta información, estimaciones o asunciones utilizadas por dicho experto independiente resulten incorrectas o inexactas, esto podría provocar que las valoraciones fueran sustancialmente incorrectas y deberían ser reconsideradas.

En todo caso, la valoración de la cartera inmobiliaria de la Sociedad no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios que podrían obtenerse en caso de que la Sociedad vendiese los activos en el mercado, ni como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán las acciones del Emisor.

2.23.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario en el que opera la Sociedad.

Riesgos derivados de cambios adversos en la coyuntura económica o en la política internacional, nacional y regional.

La actividad empresarial del Grupo HOME CAPITAL se desarrolla en la actualidad exclusivamente en España y, por lo tanto, el escenario económico español tiene una influencia significativa en sus resultados. Sin perjuicio de lo anterior, al ser sus clientes corporativos, la actividad que desarrolla el Grupo está ligada a la actividad empresarial y por lo tanto depende de la situación del entorno económico-financiero general. En este sentido, los cambios que puedan producirse en la situación económica, tanto a nivel mundial como nacional o regional, en las tasas de ocupación y empleo, en los tipos de interés, en la inflación, en la legislación fiscal, o cualesquiera cambios regulatorios y políticos que se produzcan, así como el nivel de confianza de los consumidores en la economía, entre otros factores, afectan considerablemente al mercado en el que opera el Grupo. Cualquier cambio

desfavorable en relación con estos factores, en las tendencias económicas, demográficas, políticas o sociales podría traducirse en una ralentización, o incluso en una crisis del sector en el que opera el Grupo.

A pesar del crecimiento económico y de la recuperación de los últimos años, el Grupo no puede predecir cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico nacional e internacional, y si se producirá o no un cambio adverso de la actual coyuntura económica.

Por otro lado, el Grupo está también expuesto a riesgos derivados de importantes disrupciones en la política internacional, nacional y regional. En primer lugar, el surgimiento en algunos estados miembros de partidos y movimientos políticos de ideología y prioridades contrarias a la Unión Europea podría afectar negativamente a la política y a la situación económica en la Zona Euro y en España. Además, la confianza de los inversores en la economía podría verse negativamente afectada por la incertidumbre derivada de resultados de procesos electorales u otros eventos políticos en la Zona Euro, lo que finalmente podría provocar cambios adversos en el marco regulatorio de aplicación. Asimismo, otros factores como tensiones internacionales; la situación financiera y la incertidumbre en el escenario internacional; las tensiones geopolíticas en Oriente Medio; y las acciones terroristas y militares llevadas a cabo en Europa y en otras partes del mundo, podrían afectar negativamente a la situación económica global y europea.

A estos efectos, cualquier cambio adverso en la coyuntura económica o en la política internacional, nacional y regional podría tener un impacto negativo directo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres de los inmuebles, y en el valor de los activos inmobiliarios, entre otros, y, como consecuencia, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la alta competencia en el sector.

El sector en el que opera el Grupo es altamente competitivo, y éste se enfrenta a la competencia de otras compañías especializadas dentro de su área geográfica de interés e influencia, y a la potencial apertura de nueva oferta de inmuebles próxima a dichas zonas.

La alta competencia existente en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles y a una reducción de la demanda de los inmuebles propiedad del Grupo y, como consecuencia, tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del mismo.

Riesgo derivado del marco normativo propio de la actividad inmobiliaria del que se pueden derivar costes y responsabilidades no previstos para el Grupo.

La actividad inmobiliaria se encuentra sometida a numerosa legislación de competencia estatal, autonómica y local. Este marco normativo está sujeto a cambios interpretativos de las autoridades administrativas competentes, así como a modificaciones del mismo que podrían afectar negativamente a las licencias y autorizaciones ya concedidas, a los instrumentos de planeamiento y

ejecución existentes, a los costes derivados de la adquisición de bienes inmuebles, así como al valor de los activos y de las rentas por alquiler. Dichas modificaciones normativas pueden asimismo repercutir desfavorablemente en la capacidad del Grupo para usar un bien inmueble en la forma inicialmente prevista o para reformar o rehabilitar el mismo, además de poder provocar que se incurra en mayores costes de funcionamiento de los inmuebles para asegurar el cumplimiento de nuevas normas aplicables sin que éstos se puedan repercutir a los arrendatarios.

Por otra parte, el marco normativo aplicable a los inmuebles y a la actividad que en ellos se desarrolla y, en particular, la normativa aplicable en materia de urbanismo, seguridad, salubridad, y medioambiente, así como las modificaciones que la misma pueda sufrir en el tiempo, podría imponer al Grupo obligaciones asociadas a la inversión en los activos inmobiliarios, incluso con anterioridad a la adquisición del correspondiente activo. Dichas obligaciones podrían dar lugar también a costes significativos de investigación, retirada o reparación, independientemente de si el Grupo es o no el causante original del correspondiente riesgo o daño. Este tipo de obligaciones podrían influir desfavorablemente en la capacidad del Grupo para arrendar o vender un inmueble de su propiedad.

Por lo tanto, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia (europeos o españoles) podría hacer que el Grupo tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que a su vez podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

2.23.5. Riesgos de carácter fiscal de la Sociedad.

Riesgo derivado de la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI.

La Sociedad y su Filial han optado por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI, de conformidad con la Ley de SOCIMI y, en consecuencia, están sujetas con carácter general a un tipo impositivo del 0% en la LIS. No obstante, la Sociedad o su Filial podrían perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) La exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- (ii) El incumplimiento sustancial por la Sociedad o su Filial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la ley 16/2012, de 27 de diciembre. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- (iv) La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.

- (v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Cualificados (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal establecido en la Ley de SOCIMI implicará que la Sociedad o su Filial (i) quedasen obligadas a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes, y que (ii) no pudieran optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Por tanto, si la Sociedad o su Filial no pudieran mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgos derivados de cambios en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal especial de SOCIMI) y de la interpretación de la misma realizada por el Grupo.

A la Sociedad y a su Filial les aplica el régimen fiscal especial de las SOCIMI, por lo que su negocio, resultados, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMI. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI no es exhaustivo, y su aplicación a los casos concretos de cada SOCIMI ha requerido una intensa actividad interpretativa por parte de la Administración Tributaria a través de consultas escritas, si bien no existe ninguna sentencia de órganos judiciales sobre la materia.

En este sentido, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación de los organismos correspondientes) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en España o en cualquier otro país en el que el Grupo pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen de SOCIMI, podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Asimismo, la gestión de las sociedades que integran el Grupo durante los años susceptibles de inspección tributaria (según lo dispuesto en la normativa tributaria aplicable) se ha realizado sobre la base de una interpretación del Grupo de la normativa fiscal aplicable. No obstante, en caso de que tales criterios interpretativos fueran cuestionados por la Administración Tributaria, podrían ponerse de

manifiesto riesgos en materia tributaria, que podría tener un impacto material y negativo en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Grupo.

Riesgo derivado de la obligación de pago de impuestos de la Sociedad como consecuencia de accionistas obligados a ello por su tributación en origen.

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

No obstante cuanto antecede, el artículo 20 de los Estatutos Sociales contiene obligaciones de indemnización de los Accionistas Cualificados (tal como se define este término en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo) a favor de la SOCIMI, con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad.

De este modo, los Accionistas Cualificados estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la SOCIMI.

Riesgo relativo a la limitación de la capacidad del Grupo para realizar nuevas inversiones al requerir el régimen de SOCIMI la distribución obligatoria de una parte significativa de los beneficios de la Sociedad.

Como consecuencia de la aplicación del régimen de SOCIMI, la Sociedad está obligada a distribuir de forma obligatoria beneficios entre sus accionistas. En concreto, con carácter anual, al menos el 80% de los beneficios obtenidos en el ejercicio y, en particular, el 100% de aquellos que provengan, en su caso, de otras participadas consideradas aptas, y al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de activos aptos una vez transcurrido el plazo de mantenimiento de tres años de tales activos.

En estas circunstancias, los inversores deben tener en cuenta que el Grupo podría ver limitada su capacidad para realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a inversiones (viéndose obligada a distribuir el resto), lo que podría ralentizar su capacidad de crecimiento, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra del mismo.

2.23.6. Riesgos relativos a las acciones de la Sociedad.

Riesgo derivado de la falta de liquidez de las acciones.

Si bien HOME CAPITAL tiene suscrito un Contrato de Liquidez con Banco de Sabadell, S.A. como Proveedor de Liquidez (descrito en el apartado 3.9 del presente Documento Informativo), respetando así la normativa vigente aplicable a las sociedades incorporadas al MAB, las acciones de la Sociedad

no han sido anteriormente objeto de negociación en ningún mercado regulado ni sistema multilateral de negociación y, por lo tanto, no existen garantías respecto del volumen de contratación que alcanzarán en el futuro las acciones del Emisor, ni tampoco respecto de su efectiva liquidez.

La inversión en estas acciones es considerada como una inversión de menor liquidez que la inversión en otras compañías de mayor tamaño y cotizadas en mercados oficiales. La inversión en acciones de la Sociedad puede ser difícil de deshacer, y no existen garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión.

Riesgo derivado de la evolución de la cotización de las acciones de la Sociedad.

Las acciones de HOME CAPITAL que se van a negociar en el MAB-SOCIMI pueden presentar una elevada volatilidad. Factores tales como: (i) fluctuaciones en los resultados de la Sociedad y en el sector en el que opera; (ii) cambios en las recomendaciones de los analistas financieros sobre la Sociedad y sobre la situación de los mercados financieros españoles e internacionales; (iii) operaciones de venta que los accionistas del Emisor puedan realizar de sus acciones en el futuro; así como (iv) un reducido volumen de contratación de las acciones, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad e impedir a los inversores vender sus acciones en el mercado a un precio superior al precio al que las adquirieron.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir de forma importante en breves periodos temporales y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

Riesgo por la no implementación de las recomendaciones de buen gobierno.

Al no resultar de aplicación a la Sociedad por no tener el MAB la consideración de mercado secundario oficial de valores, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas – conocido como el Código Unificado – si bien sí dispone de un Reglamento Interno de Conducta, tal y como se menciona en el apartado 2.22 del presente Documento Informativo.

3. INFORMACION RELATIVA A LAS ACCIONES.

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad es de seis millones tres mil veinticinco (6.003.025) euros, representado por seis millones tres mil veinticinco (6.003.025) acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a una única clase y serie y con iguales derechos políticos y económicos. El capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. En el apartado 2.4.1 anterior de este Documento Informativo se incluye una descripción de la evolución del capital social de la Sociedad desde su constitución hasta la fecha del presente Documento Informativo.

La Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad, celebrada el día 21 de noviembre de 2019 acordó, en su punto decimoquinto del orden del día, solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI, de la totalidad de las acciones representativas del capital social de la Sociedad en circulación, así como aquellas que se emitieran entre la fecha este acuerdo y la fecha de incorporación al MAB. Dicha Junta General también acordó delegar en el Consejo de Administración las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias y con expresa facultad de sustitución en cualquiera de sus miembros para solicitar en nombre y representación de la Sociedad la incorporación de la totalidad de las acciones en el MAB-SOCIMI.

Está previsto que la totalidad de las acciones de HOME CAPITAL sean incorporadas al MAB-SOCIMI.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas que existan o puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI y, especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

3.2. Grado de difusión de los valores negociables. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.

El objetivo del presente Documento Informativo es la incorporación a negociación del 100% de las acciones del Emisor en el Mercado, sin la realización previa de una oferta de venta ni de suscripción de acciones, dado que la Sociedad ya goza de una amplia distribución accionarial, habiéndose realizado las ampliaciones de capital previas descritas en el apartado 2.4.1. de este Documento Informativo.

A la fecha del presente Documento Informativo, tal como se ha señalado en el apartado 2.19 anterior, los accionistas de la Sociedad con una participación directa o indirecta inferior al 5% del capital son

118. Dichos accionistas poseen en conjunto un total de 3.185.554 acciones (53,06% del capital), cuyo valor asciende a 26.631.231,44 euros tomando en consideración el precio de referencia de 8,36 euros por acción fijado por el Consejo de Administración, en la sesión celebrada el 24 de febrero de 2020, para la incorporación al MAB-SOCIMI.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en la LSC, en la Ley de SOCIMI, en la Ley del Mercado de Valores, en el Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado (Reglamento sobre abuso de mercado) y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión, así como por cualquier otra normativa que desarrolle, modifique o sustituya las anteriores.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta. Se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus Entidades Participantes.

Las acciones del Emisor están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Sociedad son acciones ordinarias (no existe otro tipo de acciones en la Sociedad) y todas gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente y los Estatutos Sociales de HOME CAPITAL:

- *Derecho a percibir dividendos.*

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación, en las mismas condiciones, y no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo, por ser todas ellas ordinarias.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 anterior.

- *Derecho de asistencia.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de Accionistas y de impugnar los acuerdos sociales, de acuerdo con el régimen general establecido en la LSC y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de Accionistas, el artículo 11 de los Estatutos Sociales establece que podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con 5 días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o cualquier otra forma admitida en Derecho.

- *Derechos de voto y representación.*

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto. Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque esta no sea accionista.

Los Estatutos Sociales en su artículo 11 prevén que, en todo caso, el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de la Junta General podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica, por videoconferencia o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce el derecho a voto y quede registrado en algún tipo de soporte.

- *Derechos de suscripción preferente.*

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la LSC, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la LSC.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia LSC en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

- *Derecho de información*

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad conferirán a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la LSC, y con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la LSC.

Además, el artículo 10 de los Estatutos Sociales dispone que los accionistas podrán, hasta el séptimo día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de Accionistas, solicitar de los consejeros, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Los consejeros estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General de accionistas. Así mismo, durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los consejeros estarán obligados a facilitar esa información por escrito

dentro de los 7 días siguientes al de la terminación de la Junta General de accionistas. Los consejeros estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos párrafos anteriores, salvo en los casos en que, a juicio del presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

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

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones en el MAB-SOCIMI, tal y como se desprende del artículo 6 de los Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación, a excepción de la transmisión de las acciones por ofertas de adquisición que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50% del capital de la Sociedad) que está sometida a condición o restricción compatible con la negociación:

“Artículo 6.- Transmisión de acciones

Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

A la fecha del presente Documento Informativo, no existen pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.

De conformidad con el artículo 1.7 del apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018, hasta que se cumpla el primer aniversario de la fecha de incorporación de las acciones al Mercado, los accionistas principales, así como Corporación Borson, S.L. (sociedad en la que D. Borja Jesús Pérez Arauna, Presidente del Consejo de HOME CAPITAL, tiene una participación directa del 90,57%), y D. Pedro Luis Michelena Izquierdo (consejero de HOME CAPITAL) se han comprometido a no transmitir o enajenar de cualquiera otra forma sus acciones de la Sociedad, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

Se consideran accionistas principales, en los términos de la Circular del MAB 2/2018, aquellos que tengan una participación directa o indirecta, igual o superior al 5% del capital social. Estos accionistas, tal y como se indica en el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, son Timón, S.A. e Inmuebles Gil Comes, S.L.U..

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMI) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 3.4 anterior y es el siguiente:

“Artículo 6.- Transmisión de acciones

Libre transmisibilidad de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho.

Transmisiones en caso de cambio de control

No obstante, la persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

El accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir

al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 7.- Comunicaciones de los accionistas de la Sociedad.

Información de carácter fiscal

- (a) *Todo accionista que: (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje total igual o superior al 5% del capital social o el porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (a efectos de este artículo, el “Accionista Significativo” y la “Participación Significativa”), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración.*
- (b) *Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos. Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente del 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

[..]”

- c) La obligación de comunicación de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 7.- Comunicaciones de los accionistas a la Sociedad.

[..]

Pactos parasociales

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán efectuarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar. La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.”

- d) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 22 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

“Artículo 22.- Exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus propias acciones a un precio justificado de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil.”

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la LSC y en los Estatutos Sociales (artículos 9 a 13):

- a) *Convocatoria.*

Salvo que imperativamente se establezcan otros requisitos (por ejemplo, en caso de traslado del domicilio al extranjero), la convocatoria se realizará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad.

Hasta que la página web de la Sociedad esté debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se realizará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia donde la Sociedad tenga su domicilio social, con al menos un mes de antelación a la fecha fijada para su celebración, o mediante anuncio individual y escrito que será remitido por correo electrónico con acuse de recibo o cualquier otro medio escrito o electrónico que pueda asegurar la recepción de dicho anuncio por todos los accionistas, en el domicilio que hayan designado al efecto o en el domicilio que conste en la documentación de la Sociedad.

b) Quorum de constitución.

Se estará a lo dispuesto en la LSC. En este sentido, la Junta General, sea ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta, sea ordinaria o extraordinaria, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta quedará válidamente constituida como Junta universal siempre que esté presente o representado todo el capital y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el orden del día.

c) Derecho de información.

Hasta el séptimo (7º) día anterior al previsto para la celebración de la Junta General de accionistas, los accionistas podrán solicitar de los consejeros, acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, las informaciones o aclaraciones que estimen precisas, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. Los consejeros estarán obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General de accionistas.

Durante la celebración de la Junta General, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día y, en caso de no ser posible satisfacer el derecho del accionista en ese momento, los consejeros estarán obligados a facilitar esa información por escrito dentro de los siete (7) días siguientes al de la terminación de la Junta General de accionistas.

Los consejeros estarán obligados a proporcionar la información solicitada al amparo de los dos párrafos anteriores, salvo en los casos en que, a juicio del Presidente, la publicidad de la información solicitada perjudique los intereses sociales. No procederá la denegación de información cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

d) Derecho de asistencia.

Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales todos los accionistas de la Sociedad que figuren como titulares en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con 5 días de antelación a su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello o por cualquier otra forma admitida en Derecho.

Será posible asistir a la Junta General por medios telemáticos (incluida la videoconferencia) que garanticen debidamente la identidad del sujeto cuando la Sociedad, a criterio del Consejo de Administración, haya habilitado tales medios. Para ello, en la convocatoria se describirán los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el Consejo de Administración para permitir el ordenado desarrollo de la Junta. En particular, el Consejo de Administración podrá determinar que las intervenciones y propuestas de acuerdos que tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la Junta General.

e) Derecho de representación.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque no sea socio.

f) Mesa de la Junta General.

La mesa de la Junta General estará formada por un Presidente y un Secretario. Será Presidente y Secretario de la Junta General quienes lo sean del Consejo de Administración y, en su defecto, los designados por los accionistas concurrentes al comienzo de la reunión.

El Presidente dirigirá el debate de las sesiones de la Junta General y, a tal fin, concederá el uso de la palabra y determinará el tiempo y el final de las intervenciones.

g) Adopción de acuerdos.

En la Junta General deberán votarse separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes. En todo caso, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, deberán votarse de forma separada (i) el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada consejero, (ii) en la modificación de estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos que tengan autonomía propia, (iii) si imperativamente se establece la votación separada, o (iv) en su caso, aquellos asuntos en los que así se disponga en los Estatutos.

Salvo que imperativamente se establezcan otras mayorías (por ejemplo, en caso de separación de consejeros o en supuestos de disolución forzosa por pérdidas) se estará a lo dispuesto en la LSC en materia de mayorías para la adopción de acuerdos.

En ese sentido, con carácter general y salvo disposición legal o estatutaria en contrario, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado. Sin embargo, en particular, para la adopción de los acuerdos que se refieren al aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando, en segunda convocatoria, concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

En la página web de la Sociedad (www.homecapitalsocimi.com) se encuentra disponible, entre otra documentación, los Estatutos Sociales.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.

Con fecha 24 de febrero de 2020, el Emisor y la Sociedad han formalizado un contrato de liquidez (el "**Contrato de Liquidez**") con Banco de Sabadell, S.A. (el "**Proveedor de Liquidez**").

En virtud del Contrato de Liquidez, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular del MAB 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) a través del Mercado Alternativo Bursátil (así como las Instrucciones Operativas que la desarrollan) (las "**Normas de Contratación**").

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el Mercado Alternativo Bursátil de acuerdo con sus Normas de Contratación y dentro de sus horarios ordinarios de negociación, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales, tal y como éstas se definen en las Normas de Contratación.

En virtud de lo previsto en el Contrato de Liquidez, la Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez, con anterioridad a la entrada en vigor del Contrato de Liquidez, 200.000 euros en efectivo y 23.925 acciones de la Sociedad (con un valor estimado de mercado de 200.013 euros tomando en consideración el primer precio de referencia de 8,36 euros por acción), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

La finalidad de los fondos y acciones puestas a disposición por parte de la Sociedad es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el Contrato de Liquidez respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el Mercado Alternativo Bursátil y podrá ser resuelto por cualquiera de las partes, en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del Contrato de Liquidez será comunicada por el Emisor al MAB.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS.

Información sobre buen gobierno corporativo de la Sociedad.

Tal y como se menciona en el apartado 2.22 del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó, en su reunión celebrada el 24 de febrero de 2020, el Reglamento Interno de Conducta.

La Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo las recomendaciones contenidas en el Código unificado de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

Contrato de Comercialización.

En fecha 11 de noviembre de 2019, la Gestora, Banco Sabadell y la Sociedad, suscribieron un contrato de comercialización en virtud del cual Banco Sabadell se comprometía a prestar a la Gestora los servicios de búsqueda, identificación y captación de nuevos inversores (los “**Nuevos Inversores**”) para la Sociedad de entre sus clientes de banca privada (el “**Contrato de Comercialización**”). Como requisito esencial del Contrato de Comercialización, Banco Sabadell asumió el compromiso de realizar la comercialización a Nuevos Inversores en las condiciones necesarias para que dicha comercialización no pueda entenderse en caso alguno como una oferta pública de valores de conformidad con la normativa aplicable.

Según lo previsto en el Contrato de Comercialización, los honorarios a percibir por Banco Sabadell de la Gestora (esto es, sin coste para la Sociedad) por los servicios de búsqueda de Nuevos Inversores (la “**Comisión de Comercialización**”) consistirán en un porcentaje de la Comisión de Gestión que dependerá de (i) el importe del capital social que representen las acciones y/o acciones suscritas por los Nuevos Inversores y (ii) el importe efectivo de los desembolsos relativos de Nuevos Inversores captados por Sabadell respecto de los desembolsos totales realizados por todos los accionistas de la Sociedad.

Entre los compromisos y obligaciones más importantes que se incluyen en el Contrato de Comercialización destacan los siguientes:

- (a) Inversión Inicial Mínima: Banco Sabadell se obliga frente a la Gestora a realizar sus mejores esfuerzos para obtener compromisos de inversión en la Sociedad por Nuevos Inversores por un importe mínimo inicial de 25.000.000 euros (la “**Inversión Inicial Mínima**”) e, idealmente, hasta un importe total, incluyendo los compromisos suscritos por los inversores iniciales y los Nuevos Inversores, de 100.000.000 euros (la “**Inversión Total Máxima**”). Banco Sabadell será responsable de los daños sufridos por las partes que se deriven del incumplimiento de llevar a cabo las actuaciones de comercialización por Banco Sabadell.
- (b) Derecho Preferente de Comercialización de Banco Sabadell: Una vez obtenidos compromisos de inversión de Nuevos Inversores por un importe igual o superior a la Inversión Inicial Mínima, la Gestora ofrecerá de forma preferente a Banco Sabadell la comercialización

de la Sociedad, con el objeto de alcanzar compromisos de inversión adicionales de entre sus clientes de banca privada (los “**Inversores Adicionales**”), por un importe que determinará la Gestora, a su discreción, hasta alcanzar el importe de la Inversión Total Máxima, y Banco Sabadell podrá aceptar llevar a cabo las actuaciones necesarias para la comercialización previstas en el Contrato de Comercialización, en cuyo caso deberá realizar sus mejores esfuerzos para ello, o rechazar la oferta de la Gestora.

- (c) Derecho de primera oferta de Banco Sabadell para la comercialización de nuevos vehículos: Banco Sabadell tendrá un derecho de comercialización preferente para la comercialización y captación de compromisos de inversión a potenciales inversores que estén interesados en suscribir compromisos de inversión en valores e instrumentos de sociedades o vehículos que la Sociedad constituya a los efectos de desarrollar el negocio en jurisdicciones distintas a la española y la portuguesa.

- (d) Monitorización de la gestión: Banco Sabadell tendrá derecho a proponer a un candidato que asista a las reuniones del Comité de Inversión de la Gestora y participe en la deliberación de las cuestiones que se traten en el mismo, teniendo voz, pero no voto.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.

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

HOME CAPITAL firmó el 19 de septiembre de 2019 un contrato con VGM como Asesor Registrado cumpliendo así el requisito que establece la Circular del MAB 2/2018. En dicha circular se establece la necesidad de contar con un Asesor Registrado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI y en todo momento mientras la Sociedad esté presente en este Mercado.

La Sociedad y VGM declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del de Asesor Registrado.

VGM fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 4 de octubre de 2013 y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados del MAB.

VGM se constituyó en Madrid en 2013, por tiempo indefinido, y está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-562699, Folio 114 y siguientes, Tomo 31259, Sección 8ª, Inscripción 1, con N.I.F. B-86790110, y domicilio a estos efectos en la calle Serrano 68, 2º Dcha., 28001 Madrid.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB, Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L., con domicilio en Torre Azca, calle Raimundo Fernandez Villaverde 65, 28003 Madrid, y N.I.F. B28246163, ha emitido con fecha 14 de febrero de 2020 un informe de valoración a 31 de octubre de 2019 de los edificios de la Sociedad situados en la calle Blasco de Garay 32, la calle General Margallo 33, la calle Colomer 9, la calle Colomer 8,10, 12 de Madrid, y la calle Gignàs 26 de Barcelona, así como a 31 de enero de 2020 del edificio de la Sociedad ubicado en la calle Farmacia 12 de Madrid (dicho informe se adjunta como Anexo IV al presente Documento Informativo).

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB.

Además de VGM como Asesor Registrado, las siguientes entidades han prestado servicios a la Sociedad en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) Cuatrecasas S.L.P., con N.I.F. B59942110 y domicilio en calle Diagonal 191, 08018 Barcelona, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

- (ii) Evergreen Legal, S.L.P., con N.I.F. B87479176 y domicilio en Paseo del General Martínez Campos 15, 5 Izda., 28010 Madrid, ha realizado un informe de *due diligence* legal del Grupo.
- (iii) Deloitte, S.L., con N.I.F. B78970506 y domicilio en calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003 Madrid, ha prestado servicios de auditoría.
- (iv) Crowe Advisory SP, S.L., con N.I.F. B87122396 y domicilio en Paseo de la Castellana 170, planta 7, 28046 Madrid, ha realizado un informe de *due diligence* financiero del Grupo, y emite un informe de *comfort letter* sobre las cifras incluidas en el presente Documento Informativo.
- (v) Banco de Sabadell, S.A., con N.I.F. A-08000143 y domicilio en Avenida Óscar Esplá 37, 03007 Alicante como Proveedor de Liquidez, entidad agente y entidad encargada de la llevanza del libro de registro de accionistas de la Sociedad.

ANEXO I. Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, junto con los correspondientes informes de auditoría.

**Home Capital Rentals
SOCIMI, S.A. y Sociedad
Dependiente (anteriormente
Espiropy S.L. y Sociedades
Dependientes)**

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2019 e Informe de
Gestión Consolidado, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente (anteriormente Espiropy, S.L. y sociedades dependientes):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedad dependiente (anteriormente Espiropy, S.L. y sociedades dependientes) (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad dominante y su sociedad dependiente solicitaron su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI el 11 de abril de 2018 y el 12 de abril de 2018, respectivamente. Por tanto, durante el ejercicio 2019 el Grupo se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad que requieren la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. En este sentido debe considerarse lo estipulado por la legislación en relación al régimen transitorio aplicable al presente ejercicio tal y como se menciona en la nota 1 de la memoria consolidada adjunta.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de la Dirección del Grupo los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como de la integridad de los mismos en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las notas 1 y 14 de la memoria consolidada adjunta contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI.

Valor recuperable de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

Tal y como se describe en la nota 6 de la memoria consolidada adjunta, el Grupo mantiene al 31 de diciembre de 2019 inmuebles destinados para su arrendamiento, registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado por importe de 25,9 millones de euros.

El Grupo registra las inversiones inmobiliarias a coste de adquisición, minorado por amortizaciones y deterioros. El Grupo calcula el valor recuperable de sus activos inmobiliarios como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En este sentido, el Grupo utiliza terceros ajenos como expertos para determinar el valor recuperable de sus activos inmobiliarios.

El valor recuperable de los activos inmobiliarios representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere del uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativo, entre las que destacan: las rentas previstas por los arrendamientos de la inversión inmobiliaria, la tasa de descuento de mercado usada en la actualización y la tasa de salida o "exit yield".

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en obtener el informe de valoración realizado por el experto independiente contratado por el Grupo de la totalidad de la cartera inmobiliaria, así como evaluar tanto la competencia, capacidad y objetividad como la adecuación del trabajo de dicho experto para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por el experto contratado por el Grupo,
- sobre una muestra de activos, elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo hemos realizado una revisión de la valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y los inputs principales de valoración,
- evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo tomados en consideración en los informes de valoración.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en las notas 5.3 y 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Fernando García Beato
Inscrito en el R.O.A.C. nº 18.142

11 de febrero de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/00130

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

**Home Capital Rentals
SOCIMI, S.A. y Sociedad
Dependiente
(anteriormente Espiropy
S.L. y Sociedades
Dependientes)**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2019 e Informe de Gestión
Consolidado



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (anteriormente ESPIROPY S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

| ACTIVO | Notas de la Memoria | 31/12/2019 | 31/12/2018 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|---------------------|-------------------|-------------------|---|---------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 25.969.052 | 17.711.263 | PATRIMONIO NETO | | 13.840.022 | 14.457.912 |
| Inmovilizado intangible | Nota 5.2 | 345 | 383 | FONDOS PROPIOS | Nota 10 | 13.840.022 | 14.457.912 |
| Fondo de Comercio de consolidación | | 345 | 383 | Capital suscrito | | 2.076.928 | 14.683 |
| Inversiones inmobiliarias | Nota 6 | 25.955.892 | 17.695.356 | Prima de emisión | | 12.754.766 | 14.665.011 |
| Inversiones financieras a largo plazo | | 12.815 | 15.524 | Reservas | | 3.500 | 3.500 |
| | | | | Reservas en sociedades consolidadas | | (176.794) | - |
| | | | | Resultados negativos de ejercicios anteriores | | (48.489) | (3.193) |
| | | | | Resultado del ejercicio atribuible a la | | (769.889) | (222.089) |
| | | | | Sociedad Dominante | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | 2.061.871 | 1.908.826 | PASIVO NO CORRIENTE | | 5.752.798 | 2.760.645 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | Nota 8 | 1.038.051 | 526.127 | Provisiones a largo plazo | Nota 11 | 15.539 | 15.539 |
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios | | 85.539 | 30.632 | Deudas a largo plazo | Nota 12.1 | 5.737.259 | 2.745.106 |
| Deudores varios | | 18.382 | - | Deudas con entidades de crédito | | 5.732.775 | 2.730.370 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | Nota 13 | 934.129 | 495.495 | Otros pasivos financieros | | 4.484 | 14.736 |
| Inversiones financieras a corto plazo | | 16.157 | - | PASIVO CORRIENTE | | 8.438.104 | 2.401.532 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 6.543 | 2.605 | Deudas a corto plazo | Nota 12.1 | 8.090.825 | 2.002.218 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | Nota 9 | 1.001.121 | 1.380.094 | Deudas con entidades de crédito | | 5.249.355 | 2.002.218 |
| | | | | Otras deudas a corto plazo | | 2.841.470 | - |
| | | | | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | Nota 12.2 | 347.279 | 399.314 |
| | | | | Proveedores | | 34.229 | - |
| | | | | Acreedores varios | | 305.491 | 397.227 |
| | | | | Otras deudas con las Administraciones Públicas | | 7.558 | 2.087 |
| TOTAL ACTIVO | | 28.030.924 | 19.620.089 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 28.030.924 | 19.620.089 |

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2019.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (anteriormente ESPIROPY S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2019 (Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2019 | Ejercicio 2018 |
|--|-----------------------|------------------|------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | | 334.936 | 81.975 |
| Prestación de servicios | Notas 6 y 15.1 | 334.936 | 81.975 |
| Otros ingresos de explotación | | 12.020 | 8.193 |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 12.020 | 8.193 |
| Gastos de personal | Nota 15.2 | (23.084) | (9.299) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (17.571) | (7.069) |
| Cargas sociales | | (5.513) | (2.230) |
| Otros gastos de explotación | Nota 15.3 | (788.659) | (248.405) |
| Servicios exteriores | | (709.456) | (234.214) |
| Tributos | | (50.840) | (14.191) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | Nota 8 | (28.363) | - |
| Amortización del inmovilizado | Notas 5.2 y 6 | (78.468) | - |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (543.255) | (167.536) |
| Ingresos financieros | | 1 | 1 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 1 | 1 |
| Gastos financieros | Nota 15.4 | (226.635) | (54.426) |
| Intereses deuda empresa Grupo | Nota 16.1 | (17.828) | - |
| Intereses deuda entidades de crédito | | (176.663) | - |
| Otros gastos financieros | | (32.144) | (54.426) |
| RESULTADO FINANCIERO | | (226.634) | (54.425) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (769.889) | (221.961) |
| Impuestos sobre Beneficios | Nota 13 | - | (128) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | | (769.889) | (222.089) |
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | | (769.889) | (222.089) |
| Resultado atribuido a la sociedad dominante | Nota 4 | (769.889) | (222.089) |
| Resultado atribuido a socios externos | | - | - |

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2019.

**HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (anteriormente
ESPIROPY S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2019 | Ejercicio 2018 |
|---|---------------------|------------------|------------------|
| Resultado consolidado del ejercicio | | (769.889) | (222.089) |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO | | - | - |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III) | | - | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III) | | (769.889) | (222.089) |
| Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante | | (769.889) | (222.089) |
| Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos | | - | - |

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2019.

**HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (anteriormente ESPIROPY
S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

| | Capital | Prima de emisión | Reservas | Reservas en sociedades consolidadas | Resultados negativos de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante | Total |
|---|------------------|-------------------|--------------|-------------------------------------|---|---|-------------------|
| SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017 (*) | 3.500 | - | - | - | (3.193) | - | 307 |
| I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | - | - | - | - | - | (222.089) | (222.089) |
| II. Operaciones con socios o propietarios | 14.683 | 14.668.511 | - | - | - | - | 14.683.194 |
| - Ampliación de capital (Nota 10) | (3.500) | (3.500) | 3.500 | - | - | - | (3.500) |
| - Disminución de capital (Nota 10) | - | - | - | - | - | - | - |
| SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018 | 14.683 | 14.665.011 | 3.500 | - | (3.193) | (222.089) | 14.457.912 |
| I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | - | - | - | - | - | (769.889) | (769.889) |
| II. Operaciones con socios o propietarios | 2.062.245 | (1.910.245) | - | (176.793) | (45.296) | 222.089 | - |
| - Distribución del resultado (Nota 10) | - | - | - | - | - | - | 152.000 |
| - Ampliación de capital (Nota 10) | - | - | - | - | - | - | - |
| SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019 | 2.076.928 | 12.754.766 | 3.500 | (176.793) | (48.489) | (769.889) | 13.840.022 |

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2019.

(*) Datos no auditados

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE (anteriormente ESPIROPY S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO

2019
(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2019 | Ejercicio 2018 |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | (1.272.727) | (351.492) |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | (769.889) | (221.961) |
| Ajustes al resultado: | | 333.465 | 69.836 |
| - Amortización del inmovilizado (+) | Notas 5.2 y 6 | 78.468 | - |
| - Correcciones valorativas por deterioro (+/-) | Nota 8 | 28.363 | - |
| - Variación de provisiones (+/-) | Nota 11 | - | 15.539 |
| - Ingresos financieros (-) | | (1) | (1) |
| - Gastos financieros (+) | Nota 15.4 | 226.635 | 54.426 |
| - Impuesto de Sociedades (+/-) | Nota 13 | - | (128) |
| Cambios en el capital corriente | | (613.147) | (144.942) |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | | (541.017) | (526.127) |
| - Otros activos corrientes (+/-) | | (20.095) | (2.605) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | | (52.035) | 399.314 |
| - Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) | | - | (15.524) |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | (223.156) | (54.425) |
| - Pagos de intereses(-) | | (223.157) | (54.426) |
| - Cobros de intereses(+) | | 1 | 1 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | (8.339.004) | (17.695.739) |
| Pagos por inversiones (-) | | (8.339.004) | (17.695.739) |
| - Inmovilizado intangible | | - | (383) |
| - Inversiones inmobiliarias | Nota 6 | (8.339.004) | (17.695.356) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | 9.232.759 | 19.427.018 |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | 152.000 | 14.679.694 |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio (+) | Nota 10 | 152.000 | 14.679.694 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | 9.080.759 | 4.747.324 |
| - Emisión: | | | |
| Deudas con entidades de crédito (+) | Nota 12.1 | 6.249.542 | 4.732.588 |
| Otros pasivos financieros (+) | Nota 12.1 | 2.831.218 | 14.736 |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES | | (378.972) | 1.379.787 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 1.380.094 | 307 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 1.001.121 | 1.380.094 |

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2019.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente (anteriormente Espiropy S.L. y Sociedades Dependientes)

Memoria Consolidada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019

1. Naturaleza y actividad del Grupo

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante), se constituyó como Sociedad Limitada y bajo la denominación social Espiropy, S.L., en Madrid, el 6 de noviembre de 2017, por un período de tiempo indefinido, y siendo su Socio Único Mediterranean Search, S.L. (Sociedad Unipersonal).

En el momento de la constitución, el objeto social de la Sociedad Dominante era la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal. La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, acciones y participaciones sociales, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales o la intervención reservada de entidades específicas o cualquier clase de autorización administrativa de la que no disponga la sociedad.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., como Sociedad Dominante y su sociedad dependiente (en adelante, el "Grupo") configuran un grupo consolidado de empresas que desarrolla básicamente sus operaciones en el sector inmobiliario.

El 19 de diciembre de 2017, Q Prime Patrimonio Inmobiliario, Sociedad Limitada, compró y adquirió las participaciones sociales de Mediterranean Search, S.L. (Sociedad Unipersonal), pasando a ser el Socio Único de la Sociedad Dominante.

Asimismo, se acordó cambiar el domicilio social a la calle Velázquez número 31, 2º planta, en Madrid y modificar el objeto social, pasando a ser el mismo la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento. Así como, la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Se excluyen de este objeto todas aquellas actividades para cuyo ejercicio alguna ley exija requisitos especiales que no puedan ser cumplidos por esta Sociedad.

La Sociedad Dominante podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo directo o mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

El 11 de abril de 2018, el entonces Socio Único de Espiropy, S.L., Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, al encontrarse participada por una sociedad que se encuentra acogida al mencionado régimen SOCIMI.

Con fecha 25 de julio de 2018 la Sociedad Dominante perdió el carácter de sociedad unipersonal.

Con fecha 28 de junio de 2019 se modificó la denominación social de la sociedad por la de HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI S.L.

Con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acuerda por unanimidad la transformación de la Sociedad a una sociedad anónima conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica, y se adoptaron una serie de acuerdos de aumento de capital social.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

Régimen de SOCIMI

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

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.
 - Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances trimestrales del ejercicio, pudiéndose optar, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad pertenezca a un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley.

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el período impositivo deben proceder de: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las

participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo al que pertenece.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Este requisito los Administradores estiman su cumplimiento en el primer trimestre del 2020.
 4. Obligación de Distribución del resultado: la Sociedad Dominante 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 su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen, por lo que la Sociedad Dominante se encuentra actualmente en este periodo transitorio para cumplir las condiciones que le aplican, periodo que finaliza el 11 de abril de 2020.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad Dominante pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad Dominante 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.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad Dominante del ejercicio 2019, han sido formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrado el día 7 de febrero de 2020. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018, fueron formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrada el día 28 de marzo de 2019 y aprobada en la Junta General de Socios el 28 de junio de 2019 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, al ser ésta la moneda del entorno económico en el que opera el Grupo. En la actualidad el Grupo no realiza operaciones en el extranjero ni en una moneda diferente al euro.

2. Sociedad dependiente

Para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, las sociedades que forman el perímetro de consolidación se han clasificado en los siguientes grupos:

2.1 Sociedad dependiente

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las Sociedades Dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

La participación de los accionistas o socios minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las Sociedades Dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios Externos" dentro del epígrafe "Patrimonio Neto" del balance consolidado y en "Resultado atribuido a los Socios Externos" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, respectivamente.

El método de consolidación aplicado ha sido el de integración global. La información relacionada con la sociedad dependiente en los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019

| Sociedad | Actividad / Domicilio | Participación | Euros | | | | | | | Fecha de adquisición | Auditor | |
|---------------------------|---|---------------|---------|-------------|-----------|---------------------|------------------|----------------------|-----------------|----------------------|------------|----------------|
| | | | Capital | Resultado | | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Valor en libros | | | |
| | | | | Explotación | Neto | | | | Coste | | | Deterioro |
| Beuste Investment, S.L.U. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 5.000 | (97.228) | (365.764) | 13.910.849 | 13.550.085 | - | 14.101.843 | - | 23/03/2018 | Deloitte, S.L. |

Ejercicio 2018

| Sociedad | Actividad / Domicilio | Participación | Euros | | | | | | | Fecha de adquisición | Auditor | |
|---------------------------|---|---------------|---------|-------------|----------|---------------------|------------------|----------------------|-----------------|----------------------|------------|----------------|
| | | | Capital | Resultado | | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Valor en libros | | | |
| | | | | Explotación | Neto | | | | Coste | | | Deterioro |
| Kerlycup, S.L.U. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 8.100 | (54.267) | (93.142) | 4.184.516 | 4.117.214 | - | 4.193.000 | - | 23/03/2018 | Deloitte, S.L. |
| Schaffrin, S.L.U. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 6.000 | (21.935) | (22.812) | 1.747.000 | 1.744.777 | - | 1.753.000 | - | 23/03/2018 | Deloitte, S.L. |
| Beuste Investment, S.L.U. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 5.000 | (27.871) | (67.879) | 998.000 | 952.107 | - | 1.003.000 | - | 23/03/2018 | Deloitte, S.L. |
| Enol Desarrollos, S.L.U. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 5.100 | 35.424 | 9.796 | 2.778.993 | 2.805.734 | - | 2.784.093 | - | 24/05/2018 | Deloitte, S.L. |
| Livron Investment, S.L.U. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 3.000 | (2.756) | (2.756) | - | 244 | - | 3.000 | - | 24/05/2018 | Deloitte, S.L. |

2.2 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2019 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro:

Fusiones

Con fecha 22 de noviembre de 2019, el Socio Único de la sociedad dependiente Beuste Investment, S.L.U., Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., adoptó los acuerdos relativos a la operación de fusión por absorción de las sociedades íntegramente participadas, de la sociedad Beuste Investment, S.L.U., como Sociedad Absorbente y las sociedades Kerlycup, S.L.U., Enol Desarrollos, S.L.U., Livron Investment, S.L.U. y Schaffrin, S.L.U., como Sociedades Absorbidas, mediante la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas y la transmisión en bloque de su respectivo patrimonio a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la titularidad de la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas, en los términos que resultan del Proyecto Común de Fusión redactado y suscrito por los miembros de sus respectivos Órganos de Administración el día 22 de noviembre de 2019.

Siendo las Sociedades Absorbidas, íntegra y directamente participadas por el Socio Único de la Sociedad Absorbente, resulta de aplicación el régimen de fusión por absorción de sociedades íntegramente participadas previsto en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante LME). Asimismo, se aprueba como balance de fusión los balances cerrados a 31 de octubre de 2019, formulados por el Consejo de Administración de las sociedades intervinientes en la fusión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1 de la LME.

Al estar la fusión recogida dentro del concepto de absorción de sociedades íntegramente participadas o como supuestos asimilados a la absorción de sociedades íntegramente participadas, no procede aumento de capital alguno en la Sociedad Absorbente ni regular el procedimiento de canje, ni la intervención de expertos independientes. Las sociedades absorbidas quedan disueltas y extinguidas. Del mismo modo, al tratarse de una fusión entre empresas del Grupo, la fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas habrán de considerarse realizadas a efectos contables por la Sociedad Absorbente será el 1 de enero de 2019.

Esta operación de fusión se ha acogido al Régimen Fiscal Especial previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y el Capítulo III del Título III del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.

Finalmente, con fecha 14 de enero de 2020 la fusión ha quedado inscrita en el Registro Mercantil.

En la Nota 2.1 se detalla la sociedad dependiente incluida en el perímetro de consolidación, que tiene el mismo ejercicio económico del Grupo, finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Durante el ejercicio 2018 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro:

Con fecha 23 de marzo de 2018, el Socio Único de Espiropy, S.L., Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., formalizó mediante escritura pública la transmisión a la Sociedad dominante, por medio de compraventa, del 100% de las participaciones sociales de Kerlycup, S.L., Beuste Investment, S.L. y Shaffrin, S.L.

Con fecha 24 de mayo de 2018, el Socio Único de Espiropy, S.L., Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., formalizó mediante escritura pública la transmisión a la Sociedad dominante, por medio de compraventa, del 100% de las participaciones sociales de Livron Investment, S.L.

Con fecha 23 de marzo de 2018, el Socio Único de Espiropy, S.L., Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., formalizó mediante escritura pública la transmisión a la Sociedad dominante, por medio de compraventa, del 100% de las participaciones sociales de Enol Desarrollos, S.L.

2.3 Perímetro de consolidación

Beuste Investment, S.L. es la única sociedad dependiente de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 se detalla en la Nota 2.1.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

3.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, y sus Adaptaciones sectoriales.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad Dominante y de su sociedad participada y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. en su reunión de fecha 7 de febrero de 2020, se someterán, al igual que la de la sociedad participada, a la aprobación de las respectivas Juntas de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

En las presentes cuentas anuales consolidadas se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC 2007.

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Consejo de Administración ha formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de

determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. El Grupo revisa sus estimaciones de forma continua.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019 sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

Las principales hipótesis asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre han sido:

- La determinación de la vida útil del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias (Notas 5.2 y 5.3).
- La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro del inmovilizado intangible y las inversiones inmobiliarias. La Sociedad verifica si existen pérdidas de valor que puedan reducir el valor recuperable de los activos a un importe inferior al de su valor en libros (Notas 5.2 y 5.3).
- El cálculo de provisiones y contingencias por desembolsos que la Sociedad espera que serán necesarios para llevar a cabo la liquidación de las obligaciones (Nota 5.7).
- En la Nota 20, se detalla el control de gestión del riesgo financiero realizado por el Grupo.

3.5 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

3.6 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

3.7 Cambios en criterios contables

El efecto de cualquier cambio en estimaciones contables, se registra en el mismo apartado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en que se encuentre registrado el gasto o ingreso con la estimación anterior de forma prospectiva.

3.8 Empresa en funcionamiento

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo ha obtenido unas pérdidas de 769.889 y 222.089 euros, respectivamente., debido a que la mayor parte de los activos inmobiliarios del Grupo no han iniciado su explotación y se encuentran en fase de acondicionamiento para la obtención de rentas a través de su arrendamiento. Asimismo, a cierre del ejercicio 2019 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 6.376.233 euros (492.706 euros en 2018), como consecuencia del vencimiento en el corto plazo de los préstamos hipotecarios suscritos por las sociedades filiales (Nota 12.1) (que están siendo objeto de negociación para la ampliación de sus vencimientos) y los desembolsos realizados por los accionistas de las Sociedad Dominante (Nota 12.1, que ascendían a 2.840.810 euros a 31 de diciembre de 2019). La mencionada ampliación de capital ha sido cerrada y declarada suscrita con fecha 16 de enero de 2020, pasando los desembolsos realizados en el marco de la misma a formar parte del patrimonio neto de la Sociedad (Nota 22). Por tanto, los Administradores

de la Sociedad Dominante formulan las presentes cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad Dominante del ejercicio 2019, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, y que se someterá a la aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

| | Euros |
|---|-----------|
| Base del reparto: Pérdidas del ejercicio | (395.271) |
| Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores | (395.271) |

Desde su constitución la Sociedad Dominante no ha distribuido dividendos.

5. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 3, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad del Grupo y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global.

Homogeneización de partidas

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

5.2 Fondo de Comercio y combinaciones de negocio

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados consolidada.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Desde el 1 de enero de 2016, de acuerdo con la normativa aplicable, la vida útil del fondo de comercio se ha establecido en 10 años y su recuperación es lineal. En el ejercicio 2019, el Grupo ha dotado 38 euros correspondientes a la amortización del fondo de comercio de consolidación, registrados en el epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Además, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de valor de dichas unidades generadoras de efectivo, y, en caso de los haya, se someten a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

Si con posterioridad a la obtención del control se producen transacciones de venta o compra de participaciones de una subsidiaria sin pérdida del mismo, los impactos de estas transacciones sin cambio de control se contabilizan en patrimonio y no se modifica el importe del fondo de comercio de consolidación.

5.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y, posteriormente, se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los activos recibidos por aportaciones no dinerarias se registran al valor razonable.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. No existen costes financieros capitalizados.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

| | Años de vida útil |
|------------------------|-------------------|
| Construcciones | 50 |
| Instalaciones técnicas | 10 |

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. A 31 de octubre de 2019, el Grupo encargó al experto independiente Ernst & Young Servicios Corporativos, S.L., una valoración de sus activos para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre el valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los

flujos futuros). Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de los activos inmobiliarios consiste en la preparación de proyecciones a 10 años de los ingresos y los gastos de cada activo que serán objeto de actualización al cierre de cada ejercicio, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del último año se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año siguiente. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación de la Sociedad, revisadas por el valorador, sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno como la tasa de descuento se definen de acuerdo a las inmobiliarias viviendas y a las condiciones del mercado institucional y de la razonabilidad del valor de mercado así obtenido se prueba en términos de ganancia inicial.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios por parte de la empresa de valoración han sido las siguientes:

| | Rendimiento neto (Exit Yield) | Tasa de descuento |
|------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Viviendas corporativas | 4%-5% | 6,25%-7,5% |

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

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

5.4 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance de situación consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a. **Préstamos y partidas a cobrar:** activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:** valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es el de 180 días desde el vencimiento de la obligación.

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

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

5.5.2 Pasivos financieros

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

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

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.6 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el balance de situación consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

5.7 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencia entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos en la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

5.8 Impuesto sobre Beneficios

5.8.1 Régimen general

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

5.8.2 Régimen SOCIMI

Con fecha 11 de abril de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018 la Sociedad Dominante y su sociedad dependiente comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de 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 definidos 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 de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, 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 SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad Dominante estará 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.

El incumplimiento del requisito de permanencia de los bienes inmuebles a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

5.9 Ingresos y gastos

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso,

los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Periodificaciones a corto plazo" del balance de situación consolidado.

5.10 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el balance de situación consolidado 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 del Grupo, 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 medios 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 del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

5.11 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo a método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las 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.

6. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestra a continuación:

Ejercicio 2019

| | Euros | | | | |
|----------------------------------|---------------------|------------------------|---------|-------------|---------------------|
| | Saldo al 31/12/2018 | Adiciones / Dotaciones | Retiros | Trasposos | Saldo al 31/12/2019 |
| Coste: | | | | | |
| Terrenos | 13.525.353 | 3.531.556 | - | - | 17.056.909 |
| Construcciones | - | - | - | 2.716.373 | 2.716.373 |
| Construcciones en curso | 4.170.003 | 4.807.410 | - | (2.716.373) | 6.261.040 |
| Total coste | 17.695.356 | 8.338.966 | - | - | 26.034.322 |
| Amortizaciones: | | | | | |
| Terrenos | - | - | - | - | - |
| Construcciones | - | (78.430) | - | - | (78.430) |
| Total amortización | - | (78.430) | - | - | (78.430) |
| Deterioros: | | | | | |
| Terrenos | - | - | - | - | - |
| Construcciones | - | - | - | - | - |
| Total deterioro | - | - | - | - | - |
| Total Valor Neto Contable | 17.695.356 | 8.260.536 | - | - | 25.955.892 |

Ejercicio 2018

| | Euros | | | | |
|----------------------------------|---------------------|------------------------|-------|-----------|---------------------|
| | Saldo al 31/12/2017 | Adiciones / Dotaciones | Bajas | Trasposos | Saldo al 31/12/2018 |
| Coste: | | | | | |
| Terrenos | - | 13.525.353 | - | - | 13.525.353 |
| Construcciones | - | - | - | - | - |
| Construcciones en curso | - | 4.170.003 | - | - | 4.170.003 |
| Total coste | - | 17.695.356 | - | - | 17.695.356 |
| Amortizaciones: | | | | | |
| Terrenos | - | - | - | - | - |
| Construcciones | - | - | - | - | - |
| Total amortización | - | - | - | - | - |
| Deterioros: | | | | | |
| Terrenos | - | - | - | - | - |
| Construcciones | - | - | - | - | - |
| Total deterioro | - | - | - | - | - |
| Total Valor Neto Contable | - | 17.695.356 | - | - | 17.695.356 |

Movimiento 2019

El 28 de febrero de 2019, el Grupo materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de los edificios en la Calle Colomer, 8 y 10, Madrid, por un importe total de 3.000.000 euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 174.327 euros. Para financiar la inversión realizada, se solicitó un préstamo con garantía hipotecaria de 2.000.000 euros (Nota 12.1).

El 1 de agosto de 2019, el Grupo materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en la Calle Gignàs 26, Barcelona, por un importe total de 3.950.000 euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 165.000 euros. Para financiar la inversión realizada, se solicitó un préstamo con garantía hipotecaria de 2.400.000 euros (Nota 12.1).

Adicionalmente, se han registrado altas en el ejercicio 2019 correspondiente a obras de adaptación y mejoras de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

Los traspasos producidos en el ejercicio 2019 se corresponden a la finalización de las obras de acondicionamiento del inmueble situado en la Calle Blasco de Garay 32, Madrid.

Movimiento 2018

El 16 de abril de 2018, la sociedad Kerlycup, S.L.U. materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en la Calle Blasco de Garay 32, Madrid, por un importe total de 6.400.000 euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 730.566 euros. Para financiar la inversión realizada, la sociedad absorbida Kerlycup, S.L.U. solicitó un préstamo con garantía hipotecaria de 2.600.000 euros (Nota 12.1).

El 27 de abril de 2018, la sociedad Beuste Investment, S.L.U. materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en Calle Colomer, 9, Madrid, por un importe total de 2.600.000 euros, incurriendo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 1.046.972 euros.

El 1 de junio de 2018, la sociedad Schaffrin, S.L.U. materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en la Calle Colomer 12, Madrid por un importe total de 900.000 euros, incurriendo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 134.550 euros.

El 11 de julio de 2018, la sociedad Enol Desarrollos, S.L.U. materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en la Calle General Margallo 33, Madrid por un importe total de 5.000.000 euros, incurriendo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 273.559 euros. Para financiar la inversión realizada, la sociedad absorbida Enol Desarrollos, S.L.U. solicitó un préstamo con garantía hipotecaria de 2.000.000 euros (Nota 12.1).

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2019 (comparado con el valor neto en libros), desglosado por activo, es el siguiente:

| Vivienda corporativa | Euros | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2019 | |
| | VNC | GAV (*) |
| Blasco de Garay, 32 (Madrid) | 8.100.606 | 8.410.000 |
| General Margallo, 33 (Madrid) | 5.450.563 | 7.150.000 |
| Gignàs, 26 (Barcelona) | 4.316.457 | 4.820.000 |
| Colomer, 8-10-12 (Madrid) | 4.318.284 | 5.570.000 |
| Colomer, 9 (Madrid) | 3.769.982 | 4.160.000 |
| Total | 25.955.892 | 30.110.000 |

(*) GAV obtenido de la valoración de un experto independiente a 31.10.2019

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas en Madrid y Barcelona.

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden 334.996 euros (Nota 15.1).

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los Administradores del Grupo estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre del 2019.

No se han capitalizado gastos financieros ni en el ejercicio 2019 ni en el ejercicio 2018.

7. Arrendamientos

a) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

| Cuotas Mínimas | Euros | |
|------------------------|----------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Menos de un año | 202.148 | 116.834 |
| Entre uno y cinco años | 1.680 | 79.980 |
| Más de cinco años | - | - |
| | 203.828 | 196.814 |

8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

| Concepto | Euros | |
|--|------------------|----------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| Cientes por ventas y prestación de servicios | 113.902 | 30.632 |
| Deudores varios | 18.382 | - |
| Otros créditos con la Administración Pública (Nota 13) | 934.129 | 495.495 |
| Subtotal | 1.066.413 | 526.127 |
| Deterioro de créditos comerciales (Nota 15.3) | (28.363) | - |
| Total | 1.038.050 | 526.127 |

El movimiento de las pérdidas por deterioro registradas en el balance de situación consolidado adjunto es el siguiente:

| | Euros |
|--|-----------------|
| Saldo a 31 de diciembre de 2018 | - |
| Dotaciones | (28.363) |
| Reversiones | - |
| Saldo a 31 de diciembre de 2019 | (28.363) |

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

10. Patrimonio Neto consolidado

Capital social y prima de emisión

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. se constituyó con un capital social de 3.500 euros representado mediante 3.500 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

El 25 de julio de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la Sociedad llevó a cabo un desdoblamiento de participaciones mediante la reducción del valor nominal de 1 euro a 0,10 céntimos de euro. Asimismo, se acuerda realizar dos ampliaciones de capital:

Primer aumento

Se amplía el capital social de la Sociedad Dominante hasta la cifra de 12.863,20 euros, mediante la creación de 93.632 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 99,90 euros por participación.

Segundo aumento

Se decide ampliar el capital hasta la cifra de 13.703,20 euros, mediante la creación de 8.400 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euros de valor nominal cada una ellas, y con una prima de asunción aproximada de 99,89 euros por participación.

Con fecha 16 de agosto de 2018, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Socios, la Sociedad Dominante llevó a cabo una reducción y posterior ampliación de capital.

Reducción de capital

Se acuerda reducir el capital hasta la cuantía de 10.203,20 euros, mediante la amortización y anulación de 35.000 participaciones de 0,10 céntimos de euro cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas y libres de todo tipo de carga o gravamen.

Asimismo, y a los efectos del artículo 332.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda dotar una reserva indisponible con cargo a reservas de libre disposición (prima de asunción) por importe igual al percibido en concepto de restitución de la aportación social, esto es, 3.500 euros.

Aumento de capital

Se acuerda aumentar el capital hasta la cifra de 14.683,20 euros, mediante la creación de 44.800 participaciones indivisibles y acumulables, de 0,10 euros cada una de ellas, con una prima de asunción de 99,90 euros por participación, esto es, 4.475.520 euros.

Tras los acuerdos anteriores, el capital social a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 14.683,20 euros formado por 146.832 participaciones de valor nominal 0,10 céntimos de euro.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo una nueva ampliación de capital de 152 euros mediante la emisión de 1.520 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 99,90 euros por participación.

Con fecha 21 de noviembre, la Sociedad Dominante mediante acuerdo de la de Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, se acuerda realizar tres ampliaciones de capital:

Primer aumento

Se acuerda ampliar el capital de la Sociedad Dominante hasta la cifra de 148.352 euros, mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las participaciones del capital social hasta la cifra de 1 euro. Dicho aumento se efectúa con cargo a la cuenta de prima de emisión.

Segundo aumento

Se decide ampliar el capital hasta la cifra de 2.076.928 euros, mediante la creación de 1.928.576 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Dicho aumento se efectúa con cargo a la cuenta de prima de emisión.

Adicionalmente, con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acuerda por unanimidad la transformación de la Sociedad Dominante a una sociedad anónima conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica.

Como consecuencia de que se ha adoptado el acuerdo de transformación con el voto a favor de todos los socios titulares del 100% del capital social, no existen socios con derecho de separación. Por ello, el capital social no sufre variación alguna y, al no alterarse la participación social de los socios en aquél, se les asignan las correspondientes acciones en el capital, en proporción al valor nominal de las participaciones poseídas por cada uno de ellos en la proporción de una acción por cada participación.

Tras estas ampliaciones el capital social a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.076.928 euros formado por 2.076.928 acciones de valor nominal 1 euro.

Tercer aumento

Se acuerda ampliar el capital hasta la cifra máxima de 7.100.000 euros con previsión de suscripción incompleta, mediante la creación de 7.100.00 acciones nominativas, con de la misma clase y serie de las existentes, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción. La suscripción de la ampliación de capital se ha declarado cerrada el 16 de enero de 2020 (Nota 22).

El detalle del capital de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

| | Número de acciones | % Capital |
|--------------------|--------------------|-------------|
| Timón, S.A. | 1.276.800 | 61,48% |
| Otros minoritarios | 800.128 | 38,52% |
| Total | 2.076.928 | 100% |

El detalle del capital de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

| | Número de acciones | % Capital |
|--------------------|--------------------|-------------|
| Timón, S.A. | 91.200 | 62,11% |
| Otros minoritarios | 55.632 | 37,89% |
| Total | 146.832 | 100% |

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima 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 anteriormente, 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 este 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 establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose por sociedades de los saldos de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

| Sociedad | Euros | |
|----------------------------|------------------|------|
| | 2019 | 2018 |
| Beuste Investments, S.L.U. | (176.794) | - |
| | (176.794) | - |

11. Provisiones a largo plazo

Dentro de este epígrafe del balance de situación consolidado se incluye una provisión para otras responsabilidades por una contingencia laboral que tiene origen en la compraventa de uno de los inmuebles, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 asciende a 15.539 euros.

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

12.1 Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

El detalle de deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo al 31 de diciembre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

| Clases | Euros | | | | | |
|------------------------------------|--|------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|
| | Pasivos financieros corrientes y no corrientes | | | | | |
| | Deudas con entidades de crédito | | Otros | | Total | |
| | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo |
| Categorías | | | | | | |
| Préstamos con entidades de crédito | 5.732.775 | 4.299.487 | - | - | 5.732.775 | 4.299.487 |
| Fianzas | - | - | 4.484 | - | 4.484 | - |
| Pólizas de crédito | - | 949.868 | - | - | - | 949.868 |
| Otras deudas a corto plazo | - | - | - | 2.841.470 | - | 2.841.470 |
| | 5.732.775 | 5.249.355 | 4.484 | 2.841.470 | 5.737.259 | 8.090.825 |

Ejercicio 2018

| Clases | Euros | | | | | |
|------------------------------------|--|------------------|---------------|-------------|------------------|------------------|
| | Pasivos financieros corrientes y no corrientes | | | | | |
| | Deudas con entidades de crédito | | Otros | | Total | |
| | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo |
| Categorías | | | | | | |
| Préstamos con entidades de crédito | 2.730.370 | 2.002.218 | - | - | 2.730.370 | 2.002.218 |
| Fianzas | - | - | 14.736 | - | 14.736 | - |
| Total | 2.730.370 | 2.002.218 | 14.736 | - | 2.745.106 | 2.002.218 |

Préstamos con entidades de crédito

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

| | Euros | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| | Deudas con Entidades de Crédito | | |
| | Límite | Largo Plazo | Corto Plazo |
| Banco Sabadell, S.A. | 3.700.000 | 3.611.209 | 35.238 |
| Banco Sabadell, S.A. | 2.000.000 | - | 1.993.333 |
| Banco Sabadell, S.A. | 2.400.000 | 2.121.566 | 267.438 |
| Banco Sabadell, S.A. | 2.000.000 | - | 2.000.000 |
| Intereses devengados y no pagados | - | - | 3.478 |
| Total | 10.100.000 | 5.732.775 | 4.299.487 |

El 16 de abril de 2018, la sociedad dependiente Kerlycup, S.L.U. acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 2.600.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2% anual para la adquisición del edificio de la calle Blasco de Garay 32, Madrid (Nota 6). La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establecía en abril de 2019. En septiembre de 2018, el límite de este préstamo se amplía hasta los 3.700.000 euros y su nuevo vencimiento el 31 de agosto de 2024.

El 11 de julio de 2018, la sociedad dependiente Enol Desarrollos, S.L.U. acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 2.000.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2% anual para la adquisición de edificio en la calle General Margallo 33, Madrid (Nota 6). La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 29 de febrero de 2020.

El 28 de febrero de 2019, la sociedad dependiente Schaffrin, S.L.U. acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 2.000.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2,75% anual para la adquisición de los edificios de la calle Colomer 8 y 10, Madrid (Nota 6). La fecha de vencimiento de dichos préstamos se establece en el 30 de septiembre de 2020.

El 1 de agosto de 2019, la sociedad dependiente Livron Investment, S.L.U. acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 2.400.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2% anual para la adquisición del edificio de la calle Gignàs 26, Barcelona (Nota 6). La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 28 de febrero de 2025.

El detalle del vencimiento de las deudas hipotecarias es el siguiente:

| Concepto | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Total |
|---------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|------------------|-------------------|
| Principal | 4.304.747 | 58.808 | 58.808 | 3.528.030 | 58.808 | 2.046.563 | 10.055.764 |
| G. de Formalización | 8.738 | 4.633 | 4.284 | 4.243 | 3.375 | 1.707 | 26.980 |
| Total | 4.296.009 | 54.175 | 54.524 | 3.523.787 | 55.433 | 2.044.856 | 10.028.784 |

Pólizas de crédito

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

| Pólizas de crédito | Euros | | | |
|--------------------|------------------|-------------------|-------------|--------------------|
| | Límite | Importe Dispuesto | Vencimiento | Tipo de interés |
| Banco Santander | 750.000 | 749.868 | 25/04/2020 | Euribor 1año+1,75% |
| Bankinter | 700.000 | 200.000 | 30/03/2020 | Euribor 1año+2% |
| Total | 1.450.000 | 949.868 | | |

Otras deudas a corto plazo



El importe del epígrafe "Otras deudas a corto plazo" se corresponde, principalmente, a los desembolsos realizados por los accionistas de las Sociedad Dominante cuyo importe asciende a 2.840.810 euros, por la ampliación de capital acordada en la Junta General Extraordinaria y Universal del 21 de noviembre de 2019, y suscrita el 16 de enero de 2020 (Notas 10 y 22).

12.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2019 y 2018 es como sigue:

| Concepto | Euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
| Proveedores | 34.229 | - |
| Acreedores varios | 305.491 | 397.227 |
| Otros deudas con la Administración Pública (Nota 13) | 7.558 | 2.087 |
| Total | 347.278 | 399.314 |

12.3 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

| | Días | |
|---|-------|-------|
| | 2019 | 2018 |
| Periodo medio de pago a proveedores | 29,75 | 16,92 |
| Ratio de operaciones pagadas | 29,79 | 18,43 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 29,06 | 2,47 |

| | Euros | |
|------------------------|-----------|---------|
| | 2018 | 2018 |
| Total pagos realizados | 3.125.105 | 181.887 |
| Total pagos pendientes | 185.683 | 60.313 |

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado. No se incluyen los proveedores relacionados con la compraventa de inmuebles, al entender el Grupo que no tienen carácter comercial.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, la ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo

legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 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 30 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad, a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días.

13. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

| | Euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Saldos deudores: | | |
| Hacienda pública deudora por IVA | 921.609 | 494.786 |
| Hacienda pública deudora por retenciones | 12.520 | 709 |
| | 934.129 | 495.495 |
| Saldos acreedores: | | |
| Hacienda Pública acreedora por retenciones IRPF | 6.846 | 1.597 |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores | 712 | 490 |
| | 7.558 | 2.087 |

13.1 Conciliación resultado consolidado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado consolidado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

| | Euros | |
|---|------------------|------------------|
| | 2019 | 2018 |
| Resultado consolidado contable antes de impuestos | (769.889) | (221.961) |
| Diferencias permanentes: | - | - |
| Diferencias temporales: | - | - |
| Base imponible régimen tipo general | (769.889) | (221.961) |
| Base imponible contable SOCIMI | (769.889) | (221.961) |
| Cuota régimen SOCIMI (0%) | - | - |
| Cuota régimen general (25%) | - | - |
| Total cuota | - | - |
| Retenciones y pagos a cuenta | - | - |
| Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades | - | - |

13.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

| | Euros | |
|--|------------------|------------------|
| | 2019 | 2018 |
| Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos | (769.889) | (221.961) |
| Diferencias permanentes: | - | - |
| Resultado contable régimen SOCIMI | (769.889) | (221.961) |
| Resultado contable régimen general | (769.889) | (221.961) |
| Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%) | - | - |
| Cuota líquida en régimen general (25%) | - | - |
| Reversión AID-resultado 2017 Espiropy, S.L. | - | (128) |
| Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades | - | (128) |

13.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Dada la relativamente reciente constitución, al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección los ejercicios fiscales desde su constitución respecto a todos los impuestos que le son de aplicación. El Órgano de Administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados.

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

- No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- No existen en la Sociedad dominante Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- 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 cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Con fecha 28 de junio de 2019, en el acta de Consignación de Decisiones del Socio Único de la sociedad Enol Desarrollos, S.L.U., se aprueba la distribución de un dividendo de 8.816 euros correspondiente a la aplicación del resultado de esta sociedad del ejercicio 2018. Dicho dividendo procedía en su totalidad de rentas sujetas al tipo de gravamen de cero por ciento.

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

En el ejercicio no se han distribuido dividendos con cargo a reservas de ejercicios anteriores.

- 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.

La fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento figura incluida en la Nota 6 y la fecha de adquisición de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley figura incluida en la Nota 2.

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

- El valor neto contable de los inmuebles que posee la sociedad participada Beuste Investment, S.L.U. a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

| Vivienda corporativa | Euros | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2019 | |
| | VNC | GAV (*) |
| Blasco de Garay, 32 (Madrid) | 8.100.606 | 8.410.000 |
| General Margallo, 33 (Madrid) | 5.450.563 | 7.150.000 |
| Gignàs, 26 (Barcelona) | 4.316.457 | 4.820.000 |
| Colomer, 8-10-12 (Madrid) | 4.318.284 | 5.570.000 |
| Colomer, 9 (Madrid) | 3.769.982 | 4.160.000 |
| Total | 25.955.892 | 30.110.000 |

(*) GAV obtenido de la valoración de un experto independiente a 31.10.2019

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

En los ejercicios 2019 y 2018 no se ha dispuesto de reservas.

15. Ingresos y gastos

15.1 Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

| | Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2019 | 2018 |
| Ingresos por arrendamiento | 334.936 | 81.975 |
| Total importe neto de la cifra de negocios | 334.936 | 81.975 |

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones al empleado que mantiene el Grupo, en el ejercicio 2019 y 2018, es la siguiente:

| | Euros | |
|-----------------------------------|---------------|--------------|
| | 2019 | 2018 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 17.571 | 7.069 |
| Otras cargas sociales e impuestos | 5.513 | 2.230 |
| Total gastos de personal | 23.084 | 9.299 |

15.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

| | Euros | |
|---|----------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Reparaciones y mantenimiento | 29.456 | 2.426 |
| Servicios de profesionales independientes | 615.657 | 198.552 |
| Primas de seguros | 9.709 | 1.429 |
| Servicios bancarios y similares | 1.178 | 13.115 |
| Suministros | 34.065 | 10.433 |
| Otros servicios | 19.391 | 8.259 |
| Tributos | 50.840 | 14.191 |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8) | 28.363 | - |
| Total | 788.659 | 248.405 |

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto devengado por los servicios de asesoramiento prestados por la Sociedad "Home Capital Management" (Nota 16.1), así como los gastos devengados correspondientes a la futura salida al MAB.

15.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidados del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

| | Euros | |
|---|----------------|---------------|
| | 2019 | 2018 |
| Intereses deuda empresa Grupo (Nota 16.1) | 17.828 | - |
| Intereses deuda entidades de crédito | 176.663 | - |
| Otros gastos financieros | 32.144 | 54.426 |
| Gastos financieros | 226.635 | 54.426 |

15.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2019 y 2018 ha sido la siguiente:

| Sociedad | Euros | |
|---|------------------|------------------|
| | 2019 | 2018 |
| Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (anteriormente Espiropy, S.L.) | (404.125) | (45.296) |
| Kerlycup, S.L. | - | (93.142) |
| Schaffrin, S.L.U. | - | (22.812) |
| Enol Desarrollos, S.L.U. | - | 9.796 |
| Beuste Investments, S.L.U. | (365.764) | (67.879) |
| Livron Investments, S.L.U. | - | (2.756) |
| | (769.889) | (222.089) |

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1 Operaciones y saldos con vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2019

| Operaciones con vinculadas | Euros | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------|
| | Ventas y prestación de servicios | Gastos por prestación de servicios | Ingresos financieros | Gastos financieros |
| Timón, S.A. | - | - | - | 17.828 |
| Home Capital Management, S.L. | - | 241.470 | - | - |
| Total | - | 241.470 | - | 17.828 |

Ejercicio 2018

| Operaciones con vinculadas | Euros | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------|
| | Ventas y prestación de servicios | Gastos por prestación de servicios | Ingresos financieros | Gastos financieros |
| Home Capital Management, S.L. | - | 111.738 | - | - |
| Total | - | 111.738 | - | - |

Con fecha 26 de julio de 2019, la Sociedad Dominante formalizó un préstamo con el socio Timón, S.A. para hacer frente a las necesidades de financiación por importe de 936.960 euros y vencimiento el 26 de enero de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 5%. La deuda fue amortizada anticipadamente el 10 de diciembre de 2019. En el ejercicio 2019, los intereses devengados ascienden a 17.828 euros.

Contrato de Gestión

Con fecha 21 de noviembre de 2019 la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión con Home Capital Management, S.L. (anteriormente Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L.) (en adelante la Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con la prestación de determinados servicios de gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora en el marco de dicha relación contractual (el Contrato de Gestión). Dicho contrato sustituye y deja sin efecto al suscrito anteriormente el 10 de diciembre de 2018. La duración del contrato es por un período de ocho años desde la fecha de firma y podrá ser prorrogable por dos años adicionales.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá por la prestación de sus servicios, desde el 1 de enero de 2020, una Comisión de Gestión por un importe equivalente al 1% del GAV de los inmuebles. No obstante lo anterior, las partes podrán modificar la base del cálculo de la Comisión de Gestión una vez transcurridos tres años desde la incorporación de la Sociedad al MAB.

La comisión de gestión correspondiente al ejercicio 2019 se calcula conforme a lo dispuesto en el contrato suscrito el 10 de diciembre de 2018 (cuya regulación reproduce el Contrato de Gestión a los efectos de cubrir el devengo y cálculo de la comisión desde su fecha de efectos hasta el final del ejercicio social) y es un importe igual al 1% de la suma de (i) el importe desembolsado por los socios de la Sociedad Dominante, sea en forma de capital, cualquier otro instrumento de patrimonio neto o préstamos con socios, y (ii) los préstamos recibidos de terceros, fundamentalmente financiación bancaria, tanto por la Sociedad como por cada uno de los vehículos. A 31 de diciembre de 2019 se ha devengado un gasto por este concepto por importe de 241.470 euros (111.738 euros en el ejercicio 2018), registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Comisión Carried Interest (o Comisión de Éxito):

La Sociedad Dominante abonará a la Sociedad Gestora una Comisión de Éxito que se calculará teniendo en cuenta el importe total de las distribuciones, entendiéndose por tal la suma de la totalidad del importe bruto de los dividendos, distribuciones, recompras de acciones o participaciones o cualquier transacción de naturaleza similar que implique el pago a los accionistas de la Sociedad y sólo se devengará en caso de que la distribución en cuestión de que se trate exceda el denominado "Umbral".

Tendrá la consideración de "Umbral":

- a) el importe resultante de aplicar a la suma de los importes desembolsados por los accionistas de la Sociedad Dominante (sea en forma de nominal, prima, prestación accesoria o como aportación directa a las reservas de la Sociedad o cualquier otra forma) un interés compuesto del 5% desde el día en que se realizaran las correspondientes aportaciones (y, cuando se haya facilitado a dichos accionistas un periodo para realizar sus desembolsos, el último día de dicho periodo) hasta la fecha de cálculo de la Comisión de Éxito (que coincidirá con la fecha en que se acuerde la distribución, la "Fecha de la Distribución") y sobre la base de un año de 365 días; menos
- b) el importe resultante de aplicar al importe total de Distribuciones (sin tener en cuenta la Distribución concreta que motiva el cálculo del Umbral, en cada caso) un interés compuesto del cinco por ciento (5%) desde el día en que se realizaron las correspondientes Distribuciones hasta la Fecha de la Distribución, y sobre la base de un año de 365 días.

En caso de que, en la Fecha de Distribución, la Distribución de que se trate exceda el Umbral, entonces la Sociedad Gestora devengará una Comisión de Éxito igual al 15% del importe de la diferencia entre la Distribución y el Umbral.

Ni a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018 se devengado esta comisión por parte de la Sociedad Dominante.

16.2 Retribuciones al órgano de administración y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2019 y 2018, no se han satisfecho retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Por otra parte, durante el ejercicio 2019 y 2018 el seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo no ha satisfecho importes derivados de siniestros cubiertos. Tampoco se mantienen saldos, anticipos o créditos concedidos al Consejo de Administración.

16.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del órgano de administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 31 de diciembre de 2019 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

A los efectos oportunos se hace constar que el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, D. Borja Jesús Pérez Arauna, tiene vinculación con Home Capital Management S.L., sociedad con la que ha suscrito un Contrato de Gestión (Nota 14.1), ya que (i) D. Borja Jesús Pérez Arauna es Presidente del Consejo de Administración y del Comité de Inversión de Home Capital

Management S.L., y (ii) tiene una participación del 90,57% en Corporación Borson, S.L., la cual ostenta una participación del 36,5% en el capital social de la Home Capital Management S.L.

17. Otra información

17.1 Personal

El número medio de empleados del Grupo del ejercicio 2019 y 2018 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

| | Número de Empleados | |
|-----------------|---------------------|----------|
| | 2019 | 2018 |
| Consejeros | - | - |
| Alta Dirección | - | - |
| Resto empleados | 1 | 1 |
| | 1 | 1 |

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

| | 2019 | | 2018 | |
|-----------------|----------|----------|----------|----------|
| | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| Consejeros | - | - | - | - |
| Alta Dirección | - | - | - | - |
| Resto empleados | 1 | - | 1 | - |
| Total | 1 | - | 1 | - |

El Grupo no dispone de personal empleado durante el ejercicio 2019 ni 2018 con discapacidad mayor o igual del 33%.

18. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (anteriormente Espiropy, S.L.) y sociedad dependiente, prestados por el auditor principal Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo Grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

| | Euros | |
|------------------------|---------------|---------------|
| | 2019 | 2018 |
| Servicios de auditoría | 76.000 | 52.000 |
| | 76.000 | 52.000 |

19. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

20. Información sobre la gestión del riesgo financiero

El Grupo utiliza para la gestión riesgos tanto la visión económica en la que se evalúa, a través de la revisión de los planes de negocio, la relación entre la exposición y el valor actual de los flujos de caja que arroja una inversión, como la visión contable, que permite evaluar el estado y la evolución de las distintas situaciones de riesgo.

Dicha política, aprobada por los órganos supervisores de la Sociedad Dominante, se establece atendiendo, en todo momento, a la total transparencia en relación con la información sobre los principales riesgos que afectan a la actividad del Grupo y los sistemas desarrollados para su control, al cumplimiento de la normativa y legislación vigente que resultan de aplicación, y a las mejores prácticas empresariales de control, gestión y supervisión de riesgos.

Las exposiciones generales o situaciones adversas en las que se pueden producir desviaciones negativas en los resultados o la evolución financiera del Grupo, y que por consiguiente generan riesgos que son objeto de gestión para mitigar el posible efecto de los mismos, son:

a. Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 6.379.841 euros (492.706 euros en 2018), como consecuencia de los préstamos hipotecarios con el Banco Sabadell, S.A suscritos por las sociedades filiales (Nota 12.1), que están siendo objeto de negociación para la ampliación de sus vencimientos (Nota 3.8), y los desembolsos anticipados realizados por los accionistas de la Sociedad Dominante por la ampliación de capital acordada en la Junta General Extraordinaria y Universal del 21 de noviembre de 2019 (Nota 12.1, que ascendían a 2.840.810 euros a 31 de diciembre de 2019). La mencionada ampliación de capital ha sido cerrada y declarada suscrita con fecha 16 de enero de 2020, pasando los desembolsos realizados en el marco de la misma a formar parte del patrimonio neto de la Sociedad (Nota 22).

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

b. Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

c. Riesgo fiscal

El Grupo está acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos

a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La pérdida del régimen SOCIMI supondrá que el Grupo pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste el incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018, los Administradores consideran que el Grupo cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

d. Riesgo de mercado

El Grupo tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que se desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

El Grupo no tiene garantías prestadas a terceros, adicionales a los préstamos hipotecarios en relación con los inmuebles adquiridos descritos en las Notas 6 y 12.1 ni al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018. Asimismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

22. Hechos posteriores

Con fecha 16 de enero de 2020, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad ejecutar y cerrar el aumento de capital, aprobado en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios con fecha 21 de noviembre de 2019, aumentándose el capital social en 3.926.097 euros, mediante la creación de 3.926.097 acciones nominativas, de la misma clase y serie de las existentes, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción, es decir, de 28.896.074 euros. Como consecuencia de lo anterior, la cifra de capital queda fijada en la cantidad de 6.003.025 euros.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente

Informe de Gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., (la Sociedad Dominante) es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Velázquez, 31, 2ª planta, 28001 Madrid (España) con N.I.F. número A-87953535 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800JBH872JK8W8E44.

El domicilio social de la Sociedad Dominante es Calle Velázquez número 31. 2ª planta, en Madrid (28001). Su objeto social consiste en la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo una nueva ampliación de capital de 152 euros mediante la emisión de 1.520 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 99,90 euros por participación.

Con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acuerda por unanimidad la transformación de la Sociedad a una sociedad anónima conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica y adopta el acuerdo de modificación de su denominación social a la actual.

Adicionalmente, con fecha 21 de noviembre, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad Dominante acuerda realizar tres ampliaciones de capital:

- Se acuerda ampliar el capital de la Sociedad Dominante hasta la cifra de 148.352 euros, mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las participaciones del capital social hasta la cifra de 1 euro. Dicho aumento se efectúa con cargo a la cuenta de prima de emisión.
- Se decide ampliar el capital hasta la cifra de 2.076.928 euros, mediante la creación de 1.928.576 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Dicho aumento se efectúa con cargo a la cuenta de prima de emisión.

Tras estas ampliaciones el capital social a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.076.928 euros formado por 2.076.928 acciones de valor nominal 1 euro.

- Se acuerda ampliar el capital hasta la cifra máxima de 7.100.000 euros con previsión de suscripción incompleta, mediante la creación de 7.100.00 acciones nominativas, de la misma clase y serie de las existentes, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción.

Con fecha 22 de noviembre de 2019, el Socio Único de la sociedad dependiente Beuste Investment, S.L.U., Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., adoptó los acuerdos relativos a la operación de fusión por absorción de la sociedad Beuste Investment, S.L.U., como Sociedad Absorbente y las sociedades Kerlycup, S.L.U., Enol Desarrollos, S.L.U., Livron Investment, S.L.U. y Schaffrin, S.L.U., como Sociedades Absorbidas, mediante la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas y la transmisión en bloque de su respectivo patrimonio a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la titularidad de la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas, en los términos que resultan del Proyecto Común de Fusión redactado y suscrito por los miembros de sus respectivos Órganos de Administración el día 22 de noviembre de 2019.

Siendo las Sociedades Absorbidas íntegra y directamente participadas por el Socio Único de la Sociedad Absorbente, resulta de aplicación el régimen de fusión por absorción de sociedades íntegramente participadas previsto en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles (en adelante LME). Asimismo, se aprueba como balance de fusión los balances cerrados a 31 de octubre de 2019, formulados por el Consejo de Administración de las sociedades intervinientes en la fusión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1 de la LME.

Al estar la fusión recogida dentro del concepto de absorción de sociedades íntegramente participadas o como supuestos asimilados a la absorción de sociedades íntegramente participadas, no procede aumento de capital alguno en la Sociedad Absorbente ni regular el procedimiento de canje, ni la intervención de expertos independientes. Las sociedades absorbidas quedan disueltas y extinguidas. Del mismo modo, al tratarse de una fusión entre empresas del Grupo, la fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas habrán de considerarse realizadas a efectos contables por la Sociedad Absorbente será el 1 de enero de 2019.

Esta operación de fusión se ha acogido al Régimen Fiscal Especial previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y el Capítulo III del Título III del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.

Finalmente, con fecha 14 de enero de 2020 la fusión ha quedado inscrita en el Registro Mercantil.

El Grupo ha iniciado las operaciones de arrendamientos de vivienda para uso corporativo con la puesta en marcha de su edificio de Madrid de calle Blasco de Garay, 32 en mayo de 2019. Asimismo, el Grupo ha iniciado en 2019 operaciones en Barcelona con el activo de Carrer d'en Gignàs, 26.

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2019 estaba formado por Borja Pérez Arauna, Pedro Luis Michelena Izquierdo y Rafael Noblejas Sánchez-Migallón.

El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2019 unas pérdidas de 769.899 euros.

Riesgos e incertidumbres

Son los habituales en el sector en el que opera el Grupo, y los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la misma los tiene adecuadamente cubiertos.

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo fiscal, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Uso de instrumentos financieros por el Grupo

El Grupo no ha realizado ni realiza operaciones con instrumentos financieros.

Considera que no existen riesgos financieros dada la alta liquidez de la compañía y la buena gestión en cobros.

Evolución previsible del Grupo

Está previsto que en el primer trimestre del ejercicio 2020 se produzca la incorporación de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. al segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil.

El Grupo continuará con la búsqueda de activos de manera proactiva.

El Grupo prevé realizar diversas adquisiciones de edificios residenciales en Madrid y Barcelona a lo largo de los próximos meses, y prevé poner en operación a lo largo de 2020 y 2021 los edificios ya en cartera de la calle Colomer en Madrid y de la calle General Margallo en Madrid.

Con la ampliación de capital social formalizada durante el mes de enero de 2020 (Nota 22), el Grupo podrá abordar el crecimiento de su plan de negocio y afrontar las futuras adquisiciones de activos en Madrid y Barcelona.

Acontecimientos importantes para el Grupo ocurridos después del cierre.

Con fecha 16 de enero de 2020, el Consejo de Administración acordó por unanimidad ejecutar y cerrar el aumento de capital aprobado en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios con fecha 21 de noviembre de 2019, aumentándose el capital social en 3.926.097 euros, mediante la creación de 3.926.097 acciones nominativas, de la misma clase y serie de las existentes, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción, es decir, de 28.896.074 euros (Nota 22). Esta operación se ha inscrito con fecha 4 de febrero de 2020 en el Registro Mercantil de Madrid.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha realizado durante el ejercicio 2019 actividades de investigación y desarrollo.

Adquisición de participaciones sociales propias

La Sociedad Dominante no tiene participaciones sociales propias.

Periodo de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 29,75 días en el ejercicio 2019.

Medio ambiente

El Grupo sigue toda la normativa de medioambiente y colabora con los organismos creados para la mejora del medio ambiente.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

Formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019

El Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y Sociedad dependiente, formula las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 de HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE, que se componen del balance de situación consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada, así como el informe de gestión consolidado, en 41 páginas, que se recogen en las hojas de papel blanco a una sola cara, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas anuales están visadas por la Secretaria del Consejo de la Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., firmando los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en esta hoja.

En Madrid, a 7 de febrero de 2020

(Borja Jesús Pérez Arauna)

Presidente

(Pedro Luis Michelena Izquierdo)

Consejero

(Rafael Noblejas Sánchez-Migallón)

Consejero

Espiropy S.L. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión, junto con el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los socios de Espiropy, S.L. por encargo de los Administradores:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Espiropy, S.L. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (oficinas, centros comerciales, parques logísticos, etc.) situados en Madrid. Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio, tomando como referencia las transacciones recientes del propio valor, y no son objeto de amortización. Al 31 de diciembre de 2018, la cartera de activos inmobiliarios estaba valorada en 17.695.356 euros.

En la medida en que la valoración de la cartera inmobiliaria, detallada en la Nota 5 de la memoria consolidada adjunta, supone un importe muy significativo del activo del Grupo al 31 de diciembre de 2018, hemos identificado la valoración de las inversiones inmobiliarias como el aspecto más relevante en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría dirigidos a dar respuesta a este aspecto más relevante de valoración de las inversiones inmobiliarias han incluido, entre otros, procedimientos sustantivos aplicados a la totalidad de la cartera de activos, consistentes en el contraste del valor razonable tomado como referencia por la Sociedad con el importe de las transacciones recientes del propio valor, obtenido de la documentación legal existente.

Por último, hemos verificado si los desgloses de información en relación con las inversiones realizadas por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la nota 5 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, resultan adecuados en relación a los requeridos en la normativa contable de aplicación.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas siguientes es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Ríos Cid

Inscrito en el R.O.A.C. nº 20245

14 de junio de 2019

Anexo 1 de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Espiropy S.L. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2018 e Informe de Gestión



Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'A' followed by 'DA' and a checkmark.

ESPIROPY S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(En Euros)

| ACTIVO | Notas de la Memoria | Ejercicio 2018 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | Ejercicio 2018 |
|---|---------------------|-------------------|--|---------------------|-------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 17.711.263 | PATRIMONIO NETO | | 14.457.912 |
| Inmovilizado intangible | | 383 | FONDOS PROPIOS- | Nota 9 | 14.457.912 |
| Fondo de Comercio de consolidación | | 383 | Capital suscrito | | 14.683 |
| Inversiones inmobiliarias en curso | Nota 5 | 17.695.356 | Prima de emisión | | 14.665.011 |
| Inversiones financieras a largo plazo | Nota 7 | 15.524 | Reservas | | 3.500 |
| | | | Resultados de ejercicios anteriores | | (3.193) |
| | | | Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad dominante | | (222.089) |
| | | | PASIVO NO CORRIENTE | | 2.760.645 |
| | | | Provisiones a largo plazo | Nota 10 | 15.539 |
| | | | Deudas a largo plazo | Nota 11 | 2.745.106 |
| | | | Deudas con entidades de crédito | | 2.730.370 |
| | | | Otros pasivos financieros | | 14.736 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 1.908.826 | PASIVO CORRIENTE | | 2.401.532 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | Nota 7 | 526.127 | Deudas a corto plazo | Nota 11 | 2.002.218 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | | 30.632 | Deudas con entidades de crédito | | 2.002.218 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | Nota 12 | 495.495 | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | Nota 11 | 399.314 |
| Perifoneaciones a corto plazo | | 2.605 | Acreeedores varios | | 397.227 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | Nota 8 | 1.380.094 | Otras deudas con las Administraciones Públicas | Nota 12 | 2.087 |
| TOTAL ACTIVO | | 19.620.089 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 19.620.089 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2018.

ESPIROPY, S.L. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2018

(En Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2018 |
|--|---------------------|------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | | 81.975 |
| Prestación de servicios | Notas 5 y 14 | 81.975 |
| Otros ingresos de explotación | | 8.193 |
| Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 8.193 |
| Gastos de personal | Nota 14 | (9.299) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (7.069) |
| Cargas sociales | | (2.230) |
| Otros gastos de explotación | Nota 14 | (248.405) |
| Servicios exteriores | | (234.214) |
| Tributos | | (14.191) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (167.536) |
| Ingresos financieros | | 1 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 1 |
| Gastos financieros | Nota 14 | (54.426) |
| RESULTADO FINANCIERO | | (54.425) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (221.961) |
| Impuestos sobre Beneficios | Nota 12 | (128) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | | (222.089) |
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | | |
| Resultado atribuido a la sociedad dominante | | (222.089) |
| Resultado atribuido a socios externos | | |

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2018



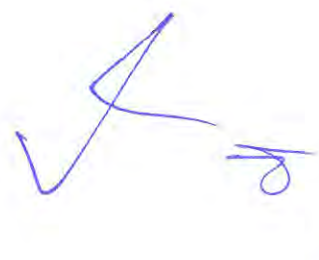
ESPIROPY, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2018 |
|---|---------------------|------------------|
| Resultado consolidado del ejercicio | | (222.089) |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | | - |
| - Por valoración de instrumentos financieros | | - |
| - Por cobertura de flujos de efectivo | | - |
| - Subvenciones, donaciones y legados recibidos | | - |
| - Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes | | - |
| - Diferencia de conversión | | - |
| - Efecto impositivo | | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO | | - |
| Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada | | - |
| - Por valoración de instrumentos financieros | | - |
| - Por coberturas de flujos de efectivo | | - |
| - Subvenciones, donaciones y legados recibidos | | - |
| - Diferencia de conversión | | - |
| - Efecto impositivo | | - |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III) | | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III) | | (222.089) |
| Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante | | (222.089) |
| Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos | | - |

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2018



ESPIROPY, S.L. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018 B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Euros)

| | Capital | Prima de emisión | Reservas | Reservas y resultados de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante | TOTAL |
|---|---------------|-------------------|--------------|--|--|-------------------|
| SALDO INICIAL AÑO 2018 | 3.500 | - | - | (3.193) | - | 307 |
| I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | - | - | - | - | (222.089) | (222.089) |
| II. Operaciones con socios o propietarios | 11.183 | 14.665.011 | 3.500 | - | - | 14.679.694 |
| - Aumentos (reducciones) de capital | 11.183 | 14.665.011 | 3.500 | - | - | 14.679.694 |
| SALDO FINAL AÑO 2018 | 14.683 | 14.665.011 | 3.500 | (3.193) | (222.089) | 14.457.912 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2018



ESPIROPY, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

(Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2018 |
|---|---------------------|---------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | (351.492) |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | (221.961) |
| Ajustes al resultado: | | 69.836 |
| - Variación de provisiones (+/-) | Nota 10 | 15.539 |
| - Ingresos financieros (-) | | (1) |
| - Gastos financieros (+) | Nota 14 | 54.426 |
| - Impuesto de Sociedades (+/-) | Nota 12 | (128) |
| Cambios en el capital corriente | | (144.942) |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | | (526.127) |
| - Otros activos corrientes (+/-) | | (2.605) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | | 399.314 |
| - Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) | | (15.524) |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | (54.425) |
| - Pagos de intereses(-) | | (54.426) |
| - Cobros de intereses(+) | | 1 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | (17.695.739) |
| Pagos por inversiones (-) | | (17.695.739) |
| - Inmovilizado intangible | | (383) |
| - Inversiones inmobiliarias | Nota 5 | (17.695.356) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | 19.427.018 |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | 14.679.694 |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio (+) | Nota 9 | 14.679.694 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero | | 4.747.324 |
| - Emisión: | | |
| Deudas con entidades de crédito (+) | Nota 11 | 4.732.588 |
| Otros pasivos financieros (+) | Nota 11 | 14.736 |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES | | 1.379.787 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 307 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 1.380.094 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2018





Espiropy S.L. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018

1. Naturaleza y actividad del Grupo

Espiropy, S.L. (en adelante, la Sociedad dominante), se constituyó como sociedad limitada y bajo la denominación social Espiropy, S.L. (Sociedad Unipersonal), en Madrid, el 6 de noviembre de 2017 por un período de tiempo indefinido.

En el momento de la constitución, el objeto social de la Sociedad es la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal. La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, acciones y participaciones sociales, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, así como lo expresamente reservado por la Ley de Mercado de Valores a las Agencias y/o Sociedades de Valores y Bolsa.

El 19 de diciembre de 2017, Q Prime Patrimonio Inmobiliario, Sociedad Limitada, compra y adquiere las participaciones sociales representativas del capital social, pasando a ser el Socio Único de la Sociedad dominante. Asimismo, se acuerda cambiar el domicilio social a la calle Velázquez número 31, 2ª planta, en Madrid, y el objeto social, pasando a ser el mismo la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Adicionalmente, la Sociedad podrá prestar de toda clase de servicios y asesoramientos de carácter inmobiliario, la realización de proyectos y estudios, la gestión de permisos y licencias de toda índole y la realización de estudios de mercado, así como de servicios corporativos, otorgando a sociedades filiales o participadas, en su caso, apoyos financieros, afianzamientos y, en general, asistencia financiera en el ejercicio de sus actividades. Se entiende por servicios corporativos la prestación de servicios de asesoramiento, información y asistencia técnica en materias económicas, contables, financieras, empresariales y legales, la cesión y explotación del uso de derechos industriales, marcas o nombres comerciales, y la redacción, elaboración y ejecución de toda clase de estudios, políticas y proyectos, la creación de diseños industriales y comerciales, la dirección, asistencia técnica, transferencia tecnológica y de comercialización, inspección, control y administración de tales proyectos y actividades.

El método de consolidación aplicado ha sido el de integración global. La información relacionada con las Sociedades Dependientes es la siguiente:



EJERCICIO 2018

| Sociedad | Actividad / Domicilio | Participación | Capital | Resultado | | | | Euros | | Dividendos Recibidos | Valor en libros | | Fecha de Adquisición | Auditor |
|--------------------------|---|---------------|---------|-------------|----------|---------------------|------------------|-------|-----------|----------------------|-----------------|-------------|----------------------|---------|
| | | | | Explotación | Neto | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Coste | Deterioro | | | | | |
| | | | | | | | | | | | Explotación | Neto | | |
| Kerlycup, S.L. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 8.100 | (54.267) | (93.142) | 4.184.516 | 4.117.214 | - | 4.193.000 | - | 23/03/2018 | No auditada | | |
| Schaffrin, S.L. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 6.000 | (21.935) | (22.812) | 1.747.000 | 1.744.777 | - | 1.753.000 | - | 23/03/2018 | No auditada | | |
| Beuste Investments, S.L. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 5.000 | (27.871) | (67.879) | 998.000 | 952.107 | - | 1.003.000 | - | 23/03/2018 | No auditada | | |
| Enol Desarrollos, S.L. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 5.100 | 35.424 | 9.796 | 2.778.993 | 2.805.734 | - | 2.784.093 | - | 24/05/2018 | No auditada | | |
| Livron Investments, S.L. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 3.000 | (2.756) | (2.756) | - | 244 | - | 3.000 | - | 24/05/2018 | No auditada | | |



El 4 de abril de 2018, el Socio Único de Espiropy, S.L., Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., adoptó el acuerdo de solicitar la incorporación de la Sociedad dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. En esa misma fecha se adoptaron los acuerdos sociales tendentes a la modificación del objeto social de la Sociedad y su política de dividendos, conforme a lo establecido en por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). La efectiva solicitud se presentó el día 11 de abril de 2018.

Con fecha 25 de julio de 2018 se formaliza un aumento de capital de fecha 1 de junio de 2018 del que resulta que la Sociedad dominante pierde la condición de sociedad unipersonal, pasando a ser socio mayoritario de Espiropy, S.L., Timón, S.A. con un 62% de las participaciones.

El domicilio social de la Sociedad dominante es Calle Velázquez número 31. 2ª planta, en Madrid (28001).

El régimen fiscal de la Sociedad dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El Artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho importe por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el Artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el Artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años

desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

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

El incumplimiento de tal condición supondría que la Sociedad dominante pasara a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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 períodos 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 de distribución del dividendo.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad dominante se encuentra pendiente de cumplir con todos los requisitos, a excepción de los relativos a la política de dividendos y el objeto social, sin embargo, el órgano de administración, en base a su mejor estimación, considera que cumplirán con todos los requisitos exigidos por la Ley 11/2009 antes de que finalice el período transitorio.

Las cuentas anuales individuales de Espiropy, S.L. del ejercicio 2017, formuladas de forma abreviada, de acuerdo con el Capítulo I del Título VII de la Ley de Sociedades de Capital, por su órgano de administración y fueron aprobadas mediante acta de consignación de decisiones del Socio Único, celebrada el 15 de mayo de 2018, no habiendo presentado Cuentas Anuales consolidadas en el ejercicio anterior.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Espiropy, S.L. y Sociedades dependientes en su reunión del 28 de marzo de 2019, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por el órgano de administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales.

- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Espiropy, S.L. en su reunión de fecha 28 de marzo de 2019, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros consolidados, por ser esta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.4 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el órgano de administración ha formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

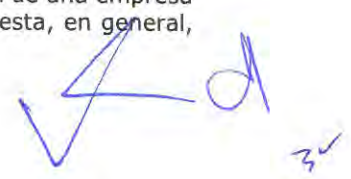
En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. El Grupo revisa sus estimaciones de forma continua.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.6 Principios de consolidación aplicados

2.6.1 Sociedades dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general,



aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

Los estados financieros de las sociedades dependientes se consolidan con los de la Sociedad dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en la cuenta de resultados consolidada desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

2.6.2 Operaciones entre empresas del Grupo

En las transacciones entre sociedades consolidadas, se eliminan los resultados por operaciones internas, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo. Los trabajos efectuados por el Grupo para su propio inmovilizado se reconocen por su coste de producción, eliminándose los resultados intragrupo. Se han eliminado de los estados financieros consolidados, los créditos y débitos entre las sociedades comprendidas en el conjunto consolidable, así como los ingresos y gastos internos en dicho conjunto.

2.6.3 Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos y pasivos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el período de adquisición.

2.6.4 Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos con los antiguos propietarios y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan a la cuenta de resultados consolidada.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición. La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada, en el caso de cambios que procedan de sucesos ocurridos tras la fecha de la adquisición, tales como cumplir un objetivo de ganancias, alcanzar un precio por acción determinado o alcanzar un hito en un proyecto de investigación y desarrollo. En cambio, los cambios en el valor razonable de una contraprestación contingente que la adquirente reconozca después de la fecha de la adquisición que resulten de información adicional que la adquirente obtenga después de esa fecha sobre hechos y circunstancias que existían en la fecha de la adquisición son ajustes del período de medición, en cuyo caso modificará el fondo de comercio.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos el importe neto en la fecha de adquisición del valor razonable los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos.



En el caso de que el coste de adquisición de los activos identificables adquiridos y pasivos asumidos fuese inferior al importe neto de sus valores razonables, este menor valor se reconoce en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

2.6.5 Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo Espiropy, S.L. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2018 se detallan en la Nota 1.

Con fecha 23 de marzo de 2018, el Socio Único de Espiropy, S.L., Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., formalizó mediante escritura pública la transmisión a la Sociedad dominante, por medio de compraventa, del 100% de las participaciones sociales de Kerlycup, S.L., Beuste Investments, S.L., y Schaffrin, S.L.

Con fecha 24 de mayo de 2018, el Socio Único de Espiropy, S.L., Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., formalizó mediante escritura pública, la transmisión a la Sociedad dominante, por medio de compraventa, del 100% de las participaciones sociales de Livron Investments, S.L.

Con fecha 24 de mayo de 2018, el Socio Único de Espiropy, S.L., Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., formalizó mediante escritura pública la transmisión a la Sociedad dominante, por medio de compraventa, del 100% de las participaciones sociales de Enol Desarrollos, S.L.

2.7 Empresa en funcionamiento

Al cierre del ejercicio 2018, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 492.706 euros. No obstante, el órgano de administración de la Sociedad dominante considera que los acuerdos de suscripción de capital por parte de los socios, por importe de 4.636.800 euros, que se desembolsará en el segundo trimestre del 2019 (véase Nota 21), serán suficientes para atender a sus obligaciones, a medida que éstas vayan venciendo en los próximos doce meses, motivo por el cual, el órgano de administración de la Sociedad dominante ha formulado estas cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.8 Comparación de la información

El Grupo ha sido constituido en 2018, siendo este el primer ejercicio de formulación de cuentas anuales consolidadas, por lo que estas cuentas anuales consolidadas se consideran como iniciales a efectos de los principios de uniformidad y comparabilidad.

2.9 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad dominante del ejercicio 2018, formulada por el órgano de administración de la Sociedad dominante, y que se someterá a la aprobación por la Junta General de Socios, es la siguiente:



| | Euros |
|---|----------|
| Base del reparto: Pérdidas del ejercicio | (45.296) |
| Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores | (45.296) |

Desde la constitución de la Sociedad dominante no se han distribuido dividendos.

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Compañía ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad del Grupo y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 Fondo de Comercio y combinaciones de negocio

La adquisición por parte de la sociedad dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El Fondo de Comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el Fondo de Comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades con moneda funcional distinta del euro se valoran en la moneda funcional de la sociedad adquirida, realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del balance de situación.

Los fondos de comercio se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. Desde el 1 de enero de 2016, de acuerdo con la normativa aplicable, la vida útil del Fondo de Comercio se ha establecido en 10 años y su recuperación es lineal.

Además, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de valor de dichas unidades generadoras de efectivo, y, en caso de los haya, se someten a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

Si con posterioridad a la obtención del control se producen transacciones de venta o compra de participaciones de una subsidiaria sin pérdida del mismo, los impactos de estas transacciones sin cambio de control se contabilizan en patrimonio y no se modifica el importe del Fondo de Comercio de consolidación.

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Sólo dos de los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación. El activo que tiene la sociedad Kerlycup es el que está más avanzado en la reforma manteniendo en la actualidad una renta antigua heredada. El segundo activo en explotación es el que tiene la sociedad Enol Desarrollos y este cuenta con diversos inquilinos. El resto están en proceso de

reforma/rehabilitación. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. El órgano de administración de la Sociedad dominante no contempla enajenar estos activos en el horizonte temporal por lo que ha decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidada.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler.

Los beneficios o pérdidas derivados de variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que surgen.

Durante el periodo de ejecución de obras, se capitalizan los costes de ejecución y los gastos financieros. En el momento en que dicho activo entra en explotación, se registra a valor razonable.

4.3 Arrendamientos

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

Arrendamiento financiero

i. El Grupo actúa como arrendador

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que el grupo actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

ii. El Grupo actúa como arrendatario

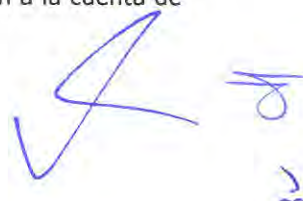
En las operaciones de arrendamiento financiero en las que el grupo actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación consolidado según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Arrendamiento operativo

i. El Grupo actúa como arrendador

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.



Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

ii. El Grupo actúa como arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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

4.4 Instrumentos financieros

4.4.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la empresa en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la Dirección del grupo, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.

Valoración inicial

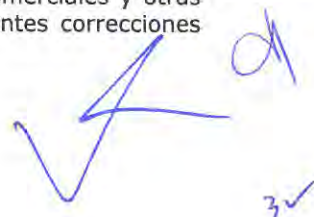
Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es el de 180 días desde el vencimiento de la obligación.



El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, el grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

4.5 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

4.6 Provisiones y contingencias

El órgano de administración de la Sociedad dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencia entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.



Handwritten signature and initials in blue ink, including a checkmark and the number 32.

4.7 Impuesto sobre Beneficios

4.7.1 Régimen general

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

4.7.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el receptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

4.8 Ingresos y gastos

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de edificios residenciales. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias, se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

4.9 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado 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 del Grupo, 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 medios 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 del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

5. Inversiones inmobiliarias en curso

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2018 se muestra a continuación:

Ejercicio 2018

| | Euros | | | | |
|--|------------|------------|---------|---|------------|
| | 31-12-2017 | Adiciones | Retiros | Variación de Valor de las Inversiones Inmobiliarias | 31-12-2018 |
| Inmuebles para arrendamiento | - | 17.085.648 | - | - | 17.085.648 |
| Anticipos para inversiones inmobiliarias | - | 609.708 | - | - | 609.708 |
| Inversiones inmobiliarias en curso | - | 17.695.356 | - | - | 17.695.356 |

Inmuebles para arrendamiento

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el ejercicio 2018, tiene su origen en los siguientes hechos:

- El 16 de abril de 2018, Kerlycup, S.L. materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en el barrio de Chamberí, Madrid, por un importe total de 6.400.000 euros, incurriendo asimismo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 730.567 euros. Para recuperar parte de la inversión realizada, Kerlycup, S.L. solicita un préstamo con garantía hipotecaria de 2.600.000 euros (véase Nota 11).
- El 27 de abril de 2018, Beuste Investments, S.L. materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en el barrio de Guindalera, Madrid, por un importe total de 2.600.000 euros, incurriendo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 146.972 euros y contrato de arras de 900.000 euros.
- El 1 de junio de 2018, Schaffrin, S.L. materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en el barrio de Guindalera, Madrid por un importe total de 900.000 euros, incurriendo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 134.550 euros. Asimismo, el 14 de septiembre de 2018, se firma un contrato de arras confirmatorias de 600.000 euros para la adquisición en el 2019 de otros dos inmuebles en la Guindalera (véase Nota 21) con unos costes asociados de 9.708 euros cuyos importes han sido registrados en el epígrafe "anticipos para inversiones inmobiliarias" en el detalle anterior.
- El 11 de julio de 2018, Enol Desarrollos, S.L. materializó un acuerdo de compraventa con un tercero para la adquisición de un edificio en el barrio de Tetuán, Madrid por un importe total de 5.000.000 euros, incurriendo en costes de adquisición y demás costes asociados al inmueble de 273.559 euros. Para recuperar parte de la inversión realizada, Enol Desarrollos, S.L. solicita un préstamo con garantía hipotecaria de 2.000.000 euros (véase Nota 11).

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a valor razonable.

Estos inmuebles están en proyecto de reforma y/o rehabilitación, por lo que son considerados inversiones inmobiliarias en curso, y no son susceptibles de amortización a 31 de diciembre de 2018.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2018, el órgano de administración de la Sociedad dominante estima que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 31 de diciembre del 2018, con la excepción de las arras confirmatorias relativas a los inmuebles sitos en el barrio La Guindalera detallados anteriormente, no mantiene compromisos de compra de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2018 no se han capitalizado gastos financieros.

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2018 solo uno de los edificios genera ingresos significativos, habiendo ascendido los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo a 81.975 euros. Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo se clasifican como inversiones inmobiliarias.

6. Arrendamientos

a) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre del ejercicio 2018 el Grupo tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

| Cuotas Mínimas | Euros |
|------------------------|----------------|
| | 2018 |
| Menos de un año | 116.834 |
| Entre uno y cinco años | 79.980 |
| Más de cinco años | - |
| | 196.814 |

7. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas de inversiones financieras a largo y corto plazo al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

| Clases | Euros | | | |
|--|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|
| | Instrumentos financieros | | | |
| | Créditos, derivados y otros | | Total | |
| | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo |
| Categorías | | | | |
| Fianzas | 15.524 | - | 15.524 | - |
| Préstamos y partidas a cobrar | - | 30.632 | - | 30.632 |
| Créditos con la Administración Pública (Nota 12) | - | 495.495 | - | 495.495 |
| | 15.524 | 526.127 | 15.524 | 526.127 |

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

9. Patrimonio Neto consolidado y Fondos Propios

Capital social y prima de emisión

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

Al inicio del 2018 el capital social de Espiropy. S.L. (Sociedad dominante) ascendía a 3.500 euros y estaba representado por 3.500 participaciones sociales a 1 euro de valor nominal cada una de ellas, siendo el socio único Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L.

El 25 de julio de 2018 se formalizaron las decisiones del Socio Único de fecha 1 de junio de 2018, por medio de las que la Sociedad dominante llevó a cabo una ampliación de capital social, perdiendo el carácter de unipersonal. En primer lugar, se aprueba un desdoblamiento del número de participaciones de 1 euro a 0,10 euros por participación, en la proporción de 10 participaciones nuevas por cada una de las antiguas. En segundo lugar, se realiza una ampliación de capital social por importe de 9.363 euros, mediante la emisión de 93.632 participaciones indivisibles y acumulables, de 0,10 euros cada una, con una prima de emisión de 99,90 euros por participación emitida (9.353.837 euros). Por último, se realiza otra ampliación de capital de 840 euros, mediante la emisión de 8.400 participaciones indivisibles y acumulables, de 0,10 euros cada una, con una prima de emisión de 99,89 euros por participación emitida (839.154 euros). Todas estas participaciones se encuentran suscritas y desembolsadas el mismo día.

Con fecha de 16 de agosto de 2018 en la Junta General Extraordinaria de socios de la Sociedad dominante aprobó una reducción de capital de 3.500 euros, a través de la amortización y anulación de 35.000 participaciones de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente asumidas y desembolsadas, libres de todo tipo de carga o gravamen. En concreto, se acuerda amortizar las 35.000 participaciones que poseía Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 332.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda dotar una reserva con cargo a la prima de asunción por importe igual al percibido por el socio en concepto de restitución de la aportación social.

Por otro lado, se aprueba ampliación de capital social de 4.480 euros mediante la emisión de 44.800 participaciones indivisibles y acumulables, de 0,10 euros cada una, con una prima de emisión de 99,90 euros por participación emitida (4.475.520 euros). Todas estas participaciones se encuentran suscritas y desembolsadas el mismo día.

Como consecuencia de lo anterior, al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad dominante asciende a 14.683 euros y está representado por 146.832 participaciones, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas, que no cotizan en Bolsa.

Los socios titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, al 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

Ejercicio 2018

| | Total | % Capital |
|--------------------|--------|-----------|
| Timón, S.A. | 91.200 | 62,11% |
| Otros minoritarios | 55.632 | 37,89% |

El resto de socios, que componen el 37,89% restante, ascienden a 23, donde el 7,76% del capital social representa las participaciones del socio (distinto de Timón) que más tiene.

10. Provisiones a largo plazo

Dentro de este epígrafe del balance de situación consolidado se incluye una provisión para otras responsabilidades por una contingencia laboral que tiene origen en la compraventa de uno de los inmuebles, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 asciende a 15.539 euros.

11. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

11.1 Deudas a largo y corto plazo

El detalle de deudas con entidades financieras a largo y corto plazo al 31 de diciembre del ejercicio 2018 es como sigue:

| Clases | Euros | | | | | |
|--|--|------------------|-------------|----------------|------------------|------------------|
| | Instrumentos financieros a largo plazo | | | | | |
| | Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero | | Otros | | Total | |
| | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo |
| Categorías | | | | | | |
| Débitos y partidas a pagar | | | | | | |
| Acreedores varios | - | - | - | 397.227 | - | 397.227 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 12) | - | - | - | 2.087 | - | 2.087 |
| Préstamos | 2.730.370 | 2.002.218 | - | - | 2.730.370 | 2.002.218 |
| Fianzas | 14.736 | - | - | - | 14.736 | - |
| | 2.745.106 | 2.002.218 | - | 399.314 | 2.745.106 | 2.401.532 |

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2018

| | Euros | | |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| | Deudas con Entidades de Crédito | | |
| | Límite | Largo Plazo | Corto Plazo |
| Kerlycup, S.L. | | | |
| Principal | 3.700.000 | 2.739.749 | 9.320 |
| Gastos de Formalización | - | (9.379) | (2.102) |
| Enol Desarrollos, S.L. | | | |
| Principal | 2.000.000 | - | 2.000.000 |
| Gastos de Formalización | - | - | (5.000) |
| | 5.700.000 | 2.730.370 | 2.002.218 |

En abril de 2018, la sociedad dependiente Kerlycup, S.L. acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 2.600.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2% anual sobre una base de 360 días (véanse Notas 6 y 14). La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establecía en abril de 2019. En septiembre de 2018, el límite de este préstamo se amplía hasta los 3.700.000 euros, del que la Sociedad ha dispuesto de 2.749.069 euros y se modificó la fecha de vencimiento, de acuerdo al siguiente calendario:

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Total |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|------------------|
| Kerlycup, S.L. | | | | | | | |
| Principal | 9.320 | 27.960 | 27.960 | 27.960 | 27.960 | 2.627.909 | 2.749.069 |
| G. de Formalización | (2.102) | (2.085) | (2.064) | (2.045) | (2.021) | (1.164) | (11.481) |

Adicionalmente, la sociedad dependiente Enol Desarrollos, S.L. suscribe un préstamo con fecha julio de 2018, por importe de 2.000.000 euros de nominal. Dicho préstamo devenga intereses del 2% anual sobre una base de 360 días (véase Nota 14). La fecha de vencimiento de dicho préstamo es julio de 2019.

El importe de gastos de formalización de deudas pendientes de imputar a pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018 asciende a 14.379 euros por ambos préstamos.

11.2 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

| | Días |
|---|-------|
| | 2018 |
| Periodo medio de pago a proveedores | 16,92 |
| Ratio de operaciones pagadas | 18,43 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 2,47 |

| | Euros |
|------------------------|------------|
| | 2018 |
| Total pagos realizados | 181.886,55 |
| Total pagos pendientes | 60.313,44 |

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto. No se incluyen los proveedores relacionados con la compraventa de inmuebles, al entender la Sociedad que no tienen carácter comercial.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 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 30 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la

mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

12. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

| | Euros |
|---|----------------|
| | 2018 |
| Saldos deudores: | |
| Hacienda pública deudora por IVA | 494.786 |
| Hacienda pública deudora por retenciones y pagos a cuenta | 709 |
| | 495.495 |
| Saldos acreedores: | |
| Hacienda Pública acreedora por retenciones IRPF | 1.597 |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores | 490 |
| | 2.087 |

12.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

| | Euros |
|---|------------------|
| | 2018 |
| Resultado contable antes de impuestos | (221.961) |
| Diferencias permanentes: | - |
| Diferencias temporales: | - |
| Base imponible régimen tipo general | (221.961) |
| Base imponible contable SOCIMI | (221.961) |
| Cuota régimen SOCIMI (0%) | - |
| Cuota régimen general (25%) | - |
| Total cuota | - |
| Retenciones y pagos a cuenta | - |
| Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades | - |

12.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

| | Euros |
|---|------------------|
| | 2018 |
| Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos | (221.961) |
| Diferencias permanentes: | - |
| Resultado contable régimen SOCIMI | (221.961) |
| Resultado contable régimen general | (221.961) |
| Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%) | - |
| Cuota líquida en régimen general (25%) | - |
| Reversión AID-resultado 2017 Espiropy, S.L. | (128) |
| Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades | (128) |
| Impuesto corriente | - |
| Impuesto diferido | (128) |

Los Administradores de la Sociedad dominante no han considerado activar créditos fiscales al no ser cierto el momento de su recuperación.

12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Dada la relativamente reciente constitución, al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección los ejercicios fiscales desde su constitución respecto a todos los impuestos que le son de aplicación. El órgano de administración de la Sociedad dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados. Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

13. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

- a. No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- b. No existen en la Sociedad dominante Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- c. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No han sido distribuidos dividendos en el ejercicio 2018 con cargo a beneficios ni con cargo a reservas en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

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

En el ejercicio no se han distribuido dividendos.

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

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 figuran incluidas en la Nota 1 y Nota 5.

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



Todos los activos que mantiene la sociedad dentro de los epígrafes correspondientes computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 3 de Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

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

En los ejercicios 2018 no se han dispuesto de reservas.

14. Ingresos y gastos

14.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2018 es la siguiente:

| | Euros 2018 |
|---|---------------|
| Ingresos por arrendamiento | 81.975 |
| Total importe neto de la cifra de negocios | 81.975 |

a) Información por área geográfica

La distribución de los ingresos por arrendamiento del ejercicio 2018, distribuida por mercados geográficos, es la siguiente:

Ejercicio 2018

| Comunidades Autónomas | Miles de Euros | % |
|-----------------------|-------------------|-------------|
| Madrid | 81.975 | 100% |
| | 81.975 | 100% |

14.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones al empleado que mantiene el Grupo, en el ejercicio 2018, es la siguiente:

| | Euros 2018 |
|-----------------------------------|----------------|
| Sueldos, salarios y asimilados | (7.069) |
| Otras cargas sociales e impuestos | (2.230) |
| Total gastos de personal | (9.299) |

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados ejercicio 2018 es el siguiente:

| | Euros |
|---|----------------|
| | 2018 |
| Reparaciones y mantenimiento | 2.426 |
| Servicios de profesionales independientes | 198.552 |
| Seguros | 1.429 |
| Servicios bancarios y similares | 13.115 |
| Suministros | 10.433 |
| Gastos varios | 8.259 |
| Tributos | 14.191 |
| Total | 248.405 |

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto devengado por servicios asociados a los procesos de compraventas de los inmuebles detallados en la Nota 5 en relación a gastos de abogados, notaría, tasadores, catastro, ayuntamiento, etc.

14.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidados del ejercicio 2018 es el siguiente:

| | Euros |
|---------------------------|-----------------|
| | 2018 |
| Intereses de préstamos | (54.426) |
| Gastos financieros | (54.426) |

Dentro del epígrafe "Intereses de préstamos" se incluye el devengo de intereses resultante de los préstamos hipotecarios mantenidos por las sociedades Kerlycup, S.L. y Enol Desarrollos, S.L. (véanse Notas 5 y 8), por importe de 35.648 euros y 18.778 euros respectivamente.

14.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2018 ha sido la siguiente:

| Sociedad | Euros |
|---------------------------|------------------|
| | 2018 |
| Integración global: | |
| Espiropy, S.L. | (157.294) |
| Kerlycup, S.L. | (72.304) |
| Schaffrin, S.L.U | (7.346) |
| Enol Desarrollos, S.L.U | 28.495 |
| Beuste Investments, S.L.U | (10.885) |
| Livron Investments, S.L.U | (2.756) |
| | (222.089) |

15. Operaciones y saldos con partes vinculadas

15.1 Retribuciones al órgano de administración y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2018, no se han satisfecho retribuciones al órgano de administración ni a la Alta Dirección de Espiropy, S.L. y Sociedades Dependientes.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del órgano de administración ni de la Alta Dirección de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2018.

15.2 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del órgano de administración

En el ejercicio 2018 el órgano de administración de Espiropy, S.L. y Sociedades Dependientes no ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que sus miembros o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante.

16. Otra información

16.1 Personal

El número medio de empleados del Grupo del ejercicio 2018 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

| | Número de Empleados |
|-----------------------|---------------------|
| | 2018 |
| Consejeros ejecutivos | - |
| Alta Dirección | - |
| Resto empleados | 1 |
| | 1 |

Asimismo, la distribución por sexos del Grupo al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

| | 31-12-2018 | |
|-----------------------|------------|----------|
| | Mujeres | Hombres |
| Consejeros ejecutivos | - | - |
| Alta Dirección | - | - |
| Resto de empleados | - | 1 |
| | - | 1 |

El Grupo no dispone de personal empleado durante el ejercicio 2018 con discapacidad mayor o igual del 33%.



17. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de Espiropy, S.L. y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo Grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

| | Euros |
|------------------------|---------------|
| | 2018 |
| Servicios de auditoría | 13.500 |
| | 13.500 |

18. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria consolidada de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

19. Información sobre la gestión del riesgo financiero

El Grupo utiliza para la gestión riesgos tanto la visión económica en la que se evalúa, a través de la revisión de los planes de negocio, la relación entre la exposición y el valor actual de los flujos de caja que arroja una inversión, como la visión contable, que permite evaluar el estado y la evolución de las distintas situaciones de riesgo.

Dicha política, aprobada por los órganos supervisores de la Sociedad dominante, se establece atendiendo, en todo momento, a la total transparencia en relación con la información sobre los principales riesgos que afectan a la actividad del Grupo y los sistemas desarrollados para su control, al cumplimiento de la normativa y legislación vigente que resultan de aplicación, y a las mejores prácticas empresariales de control, gestión y supervisión de riesgos.

Las exposiciones generales o situaciones adversas en las que se pueden producir desviaciones negativas en los resultados o la evolución financiera del Grupo, y que por consiguiente generan riesgos que son objeto de gestión para mitigar el posible efecto de los mismos, son:

- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de crédito.
- Riesgo de mercado.

El seguimiento y control de estos riesgos se realiza periódicamente tal y como se describe a continuación:

a. Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

b. Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

c. Riesgo de mercado

Durante el ejercicio 2018 el contexto de la economía española ha mejorado con un crecimiento del 2,5%. Esta tendencia debe reflejarse positivamente en los niveles de ocupación y en la evolución de las rentas.

20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo no tiene garantías prestadas a terceros, adicionales a los préstamos hipotecarios en relación con los muebles adquiridos descritos en las notas 5 y 8. Asimismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

21. Hechos posteriores

Con fecha 27 de febrero de 2019, Schaffrin, S.L. ha realizado una inversión en dos inmuebles sitios en el barrio de Guindalera de Madrid, por importe de 1.400.000 y 1.650.000 euros respectivamente. Para financiar dicha inversión, se suscribe un préstamo hipotecario por valor de 2.000.000 euros.

En la misma fecha, Schaffrin, S.L. acuerda en acta de consignación de decisiones de su Socio Único, un aumento de capital en 1.000 euros, creando 1.000 nuevas participaciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de asunción de 567.000 euros (567 euros por participación). La totalidad de las participaciones creadas son asumidas y desembolsadas íntegramente, junto con la totalidad de su correspondiente prima de asunción, por Espiropy S.L.

Con fecha 6 de marzo de 2019, Kerlycup, S.L. acuerda en acta de consignación de decisiones de su Socio Único, aumento de capital en 350 euros, creando 350 nuevas participaciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de asunción de 349.650 euros (999 euros por participación). La totalidad de las participaciones creadas son asumidas y desembolsadas íntegramente, junto con la totalidad de su correspondiente prima de asunción, por Espiropy S.L.

Igualmente, existe compromisos por parte de los socios de suscripción de capital por importe de 4.636.800 euros, que se desembolsarán en el segundo trimestre del 2019.



Espiropy S.L. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión consolidado del Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Espiropy, S.L., se constituyó como Sociedad Limitada y bajo la denominación social Espiropy, S.L. (Sociedad Unipersonal), en Madrid, el 6 de noviembre de 2017 por un período de tiempo indefinido.

En el momento de la constitución, el objeto social de la Sociedad dominante es la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal. La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, acciones y participaciones sociales, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades expresamente reservadas por la Ley de Instituciones de Inversión Colectiva, así como lo expresamente reservado por la Ley de Mercado de Valores a las Agencias y/o Sociedades de Valores y Bolsa.

El domicilio social de la Sociedad dominante es Calle Velázquez número 31. 2ª planta, en Madrid (28001). Su objeto social consiste en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Adicionalmente, la Sociedad tendrá por objeto social la tenencia de: participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs; participaciones en el capital de otras entidades residentes o no en territorio español que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles urbanos para su arrendamiento y que igualmente estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs; acciones o participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria. Junto con estas actividades, la Sociedad dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas, en su conjunto, representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad dominante en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

En los meses de marzo y abril de 2018, Espiropy S.L. adquiere el 100% de la participación de las Sociedades Kerlycup, S.L.U, Schaffrin, S.L., Beuste Investments, S.L., Enol Desarrollos, S.L. y Livron Investments, S.L. formando así, las 6 sociedades el Grupo Consolidado y siendo este ejercicio 2018 el primer año del mismo.

El 4 de abril de 2018, el Socio Único de Espiropy, S.L., adoptó el acuerdo de solicitar la incorporación de la Sociedad dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. En esa misma fecha se adoptaron los acuerdos sociales tendentes a la modificación del objeto social de la Sociedad y su política de dividendos, conforme a lo establecido en por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Con fecha 25 de julio de 2018 se formaliza un aumento de capital de fecha 1 de junio de 2018 del que resulta que la Sociedad dominante pierde la condición de sociedad unipersonal.

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2018 estaba formado por Borja Oyarzábal Alonso, Borja Pérez Arauna y Rafael Noblejas Sanchez Migallon.

La Compañía ha obtenido en 2018 un resultado después de impuestos negativo de 222.090 euros.

Riesgos e incertidumbres

Son los habituales en el sector en el que opera el Grupo, y los Administradores de la Sociedad dominante consideran que la misma los tiene adecuadamente cubiertos.

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Uso de instrumentos financieros por el Grupo

El Grupo no ha realizado ni realiza operaciones con instrumentos financieros.

Considera que no existen riesgos financieros dada la alta liquidez de la compañía y la buena gestión en cobros.

Evolución previsible del Grupo

Durante el ejercicio 2018, se ha solicitado la acogida al régimen SOCIMI, y durante el año 2019 se va a preparar a la Sociedad dominante para que, no más tarde del mes de abril de 2020, se produzca la incorporación de Espiropy S.L. al segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil. Además, se seguirá con la búsqueda de activos de manera proactiva.

Acontecimientos importantes para el Grupo ocurridos después del cierre.

Con fecha 27 de febrero de 2019, Schaffrin, S.L. ha realizado una inversión en dos inmuebles sitios en el barrio de Guindalera de Madrid, por importe de 1.400.000 y 1.650.000 euros respectivamente. Para financiar dicha inversión, se suscribe un préstamo hipotecario por valor de 2.000.000 euros.

En la misma fecha, Schaffrin, S.L. acuerda en acta de consignación de decisiones de su Socio Único, aumento de capital en 1.000 euros, creando 1.000 nuevas participaciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de asunción de 567.000 euros (567 euros por participación). La totalidad de las participaciones creadas son asumidas y desembolsadas íntegramente, junto con la totalidad de su correspondiente prima de asunción, por Espiropy S.L.

Con fecha 6 de marzo de 2019, Kerlycup, S.L. acuerda en acta de consignación de decisiones de su Socio Único, aumento de capital en 350 euros, creando 350 nuevas participaciones de 1 euro de valor nominal cada una con una prima de asunción de 349.650 euros (999 euros por participación). La totalidad de las participaciones creadas son asumidas y desembolsadas íntegramente, junto con la totalidad de su correspondiente prima de asunción, por Espiropy S.L.

Igualmente, existe compromisos por parte de los socios de suscripción de capital por importe de 4.636.800 euros, que se desembolsarán en el segundo trimestre del 2019.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

Espiropy, S.L. y Sociedades Dependientes no ha realizado durante el ejercicio 2018 actividades de investigación y desarrollo.

Adquisición de participaciones sociales propias

Espiropy, S.L. y Sociedades Dependientes no tiene participaciones sociales propias.

Periodo de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 16,92 días en el ejercicio 2018.

Medio ambiente

El Grupo sigue toda la normativa de medioambiente y colabora con los organismos creados para la mejora del medio ambiente.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.



ESPIROPY, S.L. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Formulación de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado del ejercicio 2018

El Consejo de Administración de Espiropy, S.L., formula las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018, de Espiropy, S.L. y Sociedades dependientes, que se componen del balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, en 31 páginas, así como el informe de gestión en 3 páginas, que se recogen en las hojas de papel blanco a doble cara, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Mediante la firma en esta hoja, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante declara firmados de su puño y letra todos y cada uno de los citados documentos.


En Madrid, a 28 de marzo de 2019

Presidente:



D. Borja Jesús Pérez Arauna

Consejeros:



D. Borja Oyarzábal Alonso



D. Rafael Noblejas Sánchez Migallón

ANEXO II. Cuentas anuales individuales abreviadas de la Sociedad correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019, junto con los correspondientes informes de auditoría.

**HOME CAPITAL RENTALS
SOCIMI, S.A.
(anteriormente
ESPIROPY, S.L.)**

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2019, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (anteriormente Espiropy, S.L.):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (anteriormente Espiropy, S.L.) (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad solicitó el 11 de abril de 2018 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI. Por tanto, durante el ejercicio 2019 la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad que requieren la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. En este sentido debe considerarse lo estipulado por la legislación en relación al régimen transitorio aplicable al presente ejercicio tal y como se menciona en la nota 1 de la memoria abreviada adjunta.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de la Dirección de la Sociedad los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las notas 1 y 11 de la memoria abreviada adjunta contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI.

Recuperabilidad de participaciones y créditos en sociedades del Grupo

Descripción

La Sociedad mantiene una participación en el capital social y créditos en una sociedad del Grupo, cuya actividad consiste en la propiedad y arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias y que se encuentra, asimismo, acogida al régimen fiscal de SOCIMI.

La valoración de dicha participación requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativas por parte de la Dirección de la Sociedad, que estima como mejor evidencia del importe recuperable de la misma el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes a la fecha de valoración.

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de la inversión mantenida, que ascienden a 18,1 millones de euros, suponen que consideremos la situación descrita como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en obtener y analizar las conclusiones preparadas por la Dirección de la Sociedad respecto al análisis del deterioro de valor de la citada participación y créditos al cierre del ejercicio, verificando su corrección aritmética, la adecuación del método de valoración empleado en relación con la inversión mantenida y el cumplimiento de los requerimientos de la norma aplicable.

Para ello, hemos comprobado, por un lado, el valor teórico contable de la entidad participada con sus estados financieros; y por otro, el de las plusvalías tácitas, determinadas por la Sociedad, con las correspondientes valoraciones de los activos inmobiliarios elaboradas por expertos independientes. En este sentido, hemos contado con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración para analizar y concluir sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizados por dichos expertos independientes.

Por último, hemos revisado que las notas 5 y 14 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas incluyen los desgloses relativos a estos aspectos.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

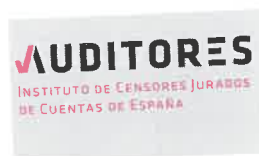
Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Fernando García Beato
Inscrito en el R.O.A.C. nº 18.142
11 de febrero de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/00129

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

**Home Capital Rentals
SOCIMI, S.A.
(anteriormente
ESPIROPY, S.L.)**

Cuentas Anuales abreviadas
al 31 de diciembre de 2019



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. (anteriormente ESPIROPY, S.L.)

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Euros)

| ACTIVO | Notas de la Memoria | 31/12/2019 | 31/12/2018 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|---------------------|------------|------------|--|-----------------------|------------|------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | | | | | |
| Inversiones en empresas del Grupo a largo plazo | Nota 5.1 | 14.101.843 | 9.736.093 | PATRIMONIO NETO | Nota 7 | 14.391.434 | 14.634.705 |
| Instrumentos de patrimonio | | 14.101.843 | 9.736.093 | FONDOS PROPIOS: | | 2.076.928 | 14.683 |
| | | | | Capital escriturado | | 12.754.766 | 14.665.011 |
| | | | | Prima de emisión | | 3.500 | 3.500 |
| | | | | Reserva legal | | (48.489) | (3.193) |
| | | | | Resultados negativos de ejercicios anteriores | | (395.271) | (45.296) |
| | | | | Resultado del ejercicio | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | 4.286.459 | 4.974.768 | PASIVO CORRIENTE | Nota 8 | 3.996.868 | 76.156 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | Nota 14 | 117.317 | 85.416 | Deudas a corto plazo | | 3.790.678 | - |
| Clientes, empresas del Grupo | Nota 11 | 52.358 | 61.164 | Deudas con entidades de crédito | | 949.868 | - |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | Notas 5.2 y 14.1 | 64.959 | 24.252 | Otras deudas a corto plazo | | 2.840.810 | - |
| Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo | | 3.910.573 | 3.823.335 | Deudas con empresas del Grupo a corto plazo | Notas 9 y 14.1 | - | 2.995 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 2.381 | - | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | Nota 10 | 206.190 | 73.161 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | Nota 6 | 256.188 | 1.066.017 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 18.388.302 | 14.710.861 |
| TOTAL ACTIVO | | 18.388.302 | 14.710.861 | | | | |

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado correspondiente al 31 de diciembre de 2019.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. (anteriormente ESPIROPY, S.L.)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2019

(En Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2019 | Ejercicio 2018 |
|--|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | Nota 13.1 | 167.587 | 111.999 |
| Prestación de servicios | | 82.107 | 61.164 |
| Ingresos por intereses grupo | | 76.664 | 50.835 |
| Ingresos por dividendos | | 8.816 | - |
| Otros gastos de explotación | Nota 13.2 | (528.096) | (157.295) |
| Servicios exteriores | | (516.114) | (156.818) |
| Tributos | | (11.982) | (477) |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (360.509) | (45.297) |
| Ingresos financieros | Nota 13.3 | - | 1 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | - | 1 |
| Gastos financieros | Nota 13.3 | (34.762) | - |
| RESULTADO FINANCIERO | | (34.762) | (45.296) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (395.271) | (45.296) |
| Impuestos sobre Beneficios | Nota 11 | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | | (395.271) | (45.296) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | Nota 3 | (395.271) | (45.296) |

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2019.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. (anteriormente ESPIROPY, S.L.)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

| | Ejercicio 2019 | Ejercicio 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I) | (395.271) | (45.296) |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II) | - | - |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III) | - | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III) | (395.271) | (45.296) |

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2019.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. (anteriormente ESPIROPY, S.L.)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2019

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Euros)

| | Capital | Prima de emisión | Reservas | Resultados negativos de ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | TOTAL |
|---|------------------|-------------------|--------------|---|-------------------------|-------------------|
| SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017(*) | 3.500 | - | - | - | (3.193) | 307 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | (45.296) | (45.296) |
| Operaciones con accionistas | - | - | - | (3.193) | 3.193 | - |
| Distribución del resultado | 14.683 | 14.668.511 | - | - | - | 14.683.194 |
| Ampliación de capital | (3.500) | (3.500) | 3.500 | - | - | (3.500) |
| Reducción de capital | - | - | - | - | - | - |
| SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018 | 14.683 | 14.665.011 | 3.500 | (3.193) | (45.296) | 14.634.705 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | (395.271) | (395.271) |
| Operaciones con accionistas | - | - | - | (45.296) | 45.296 | - |
| Distribución del resultado | 2.062.245 | (1.910.245) | - | - | - | 152.000 |
| Ampliación de capital (Nota 7) | - | - | - | - | - | - |
| SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019 | 2.076.928 | 12.754.766 | 3.500 | (48.489) | (395.271) | 14.391.434 |

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019.

(*) Datos no auditados

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (anteriormente ESPIROPY, S.L.)

Memoria abreviada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre 2019

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), se constituyó como Sociedad Limitada y bajo la denominación social Espiropy, S.L., en Madrid, el 6 de noviembre de 2017, por un período de tiempo indefinido, y siendo su Socio Único Mediterranean Search, S.L. (Sociedad Unipersonal).

En el momento de la constitución, el objeto social de la Sociedad era la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal. La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, acciones y participaciones sociales, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales o la intervención reservada de entidades específicas o cualquier clase de autorización administrativa de la que no disponga la sociedad.

El 19 de diciembre de 2017, Q Prime Patrimonio Inmobiliario, Sociedad Limitada, compró y adquirió las participaciones sociales de Mediterranean Search, S.L. (Sociedad Unipersonal), pasando a ser el Socio Único de la Sociedad.

Con ocasión de dicho cambio de Socio Único, se decidió cambiar el domicilio social a la calle Velázquez número 31, 2º planta, en Madrid y modificar el objeto social de la sociedad, pasando a ser el mismo la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs") y la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro. Se excluyen de este objeto todas aquellas actividades para cuyo ejercicio alguna ley exija requisitos especiales que no puedan ser cumplidos por esta Sociedad. La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo directo o mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 25 de julio de 2018, se acordó ampliar el capital de la Sociedad, perdiendo a partir de ese momento el carácter de Sociedad Unipersonal.

El 11 de abril de 2018, el entonces Socio Único de Espiropy, S.L., Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L., solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

Con fecha 28 de junio de 2019, se modificó la denominación social por la de Home Capital Rentals SOCIMI, S.L. Con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acuerda por unanimidad la transformación de la Sociedad a una sociedad anónima conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica, y se adoptaron una serie de acuerdos de aumento de capital social.

El régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, al encontrarse participada por una sociedad que se encuentra acogida al mencionado régimen SOCIMI.

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

Régimen de SOCIMI

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

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.

- Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

El valor del activo se determinará según la media de los balances trimestrales del ejercicio, pudiéndose optar, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

Este porcentaje se calculará sobre estados financieros consolidados en el caso de que la sociedad pertenezca a un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley.

- Asimismo, el 80% de sus rentas en el período impositivo deben proceder de: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo al que pertenece.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Este requisito los Administradores estiman su cumplimiento en el primer trimestre del 2020.

4. Obligación de Distribución del resultado: la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen, por lo que la Sociedad se encuentra actualmente en este periodo transitorio para cumplir las condiciones que le aplican, periodo que finaliza el 11 de abril de 2020.

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 propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, que conforman el Grupo Home Capital Rentals SOCIMI, cuyo domicilio social se encuentra en la Calle Velázquez, nº 31, 2º planta, Madrid.

Las cuentas anuales consolidadas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente (anteriormente Espiropy, S.L. y sociedades dependientes) del ejercicio 2019, han sido formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrado el día 7 de febrero de 2020. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 fueron aprobadas el 28 de junio de 2019 por la Junta General de Socios y depositadas en el Registro Mercantil.

2. Bases de presentación del balance de situación abreviado

2.1 Marco normativo de información financiera

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Consejo de Administración y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, y sus adaptaciones sectoriales.

- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. en su reunión de 7 de febrero de 2020, se someterán a la aprobación de Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales abreviadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019 sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias abreviadas futuras.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre han sido:

- La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de determinados activos. La Sociedad verifica si existen pérdidas de valor que puedan reducir el valor recuperable de los activos a un importe inferior al de su valor en libros (Nota 4.1).
- En la Nota 17, se detalla el control de gestión del riesgo financiero realizado por la Sociedad.

2.5 Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2019 y 2018 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado 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 de la memoria abreviada.

2.7 Consolidación

La Sociedad es cabecera de un Grupo de sociedades. Estas cuentas anuales abreviadas no reflejan el efecto que resultaría de aplicar el criterio de consolidación. Las principales magnitudes del balance consolidado de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. correspondientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, aplicando las Normas del Plan General de Contabilidad aprobadas por el Real Decreto 1514/2007, son las siguientes (importes en euros):

| Concepto | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--------------------------|------------|------------|
| Total activo | 28.030.924 | 19.620.089 |
| Patrimonio Neto | 13.840.022 | 14.457.912 |
| De la Sociedad Dominante | 13.840.022 | 14.457.912 |
| Resultado del ejercicio | (769.889) | (222.089) |
| De la Sociedad Dominante | (769.889) | (222.089) |

2.8 Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios contables aplicados en el ejercicio 2018.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018.

2.10 Empresa en funcionamiento

La actividad principal de la Sociedad es la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"). Por ello, la obtención de ingresos en forma de dividendos dependerá de la explotación de los activos inmobiliarios de la sociedad participada Beuste Investment, S.L.U., los cuales se encuentran en su mayoría en fase de acondicionamiento para su posterior arrendamiento y obtención de rentas. Por lo anterior, la Sociedad ha obtenido unas pérdidas de 395.271 euros en el ejercicio 2019 (pérdidas de 45.296 euros en el ejercicio 2018). Los Administradores de la Sociedad formulan las presentes cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento en la medida que estiman que se cumplirán las previsiones de obtención de flujos de caja por la explotación de los activos inmobiliarios.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

| | Euros |
|---|-----------|
| Base del reparto: Pérdidas del ejercicio | (395.271) |
| Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores | (395.271) |

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará 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, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales abreviadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 Instrumentos financieros

4.1.1 Activos financieros

Clasificación

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

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Los activos financieros con empresas de grupo no registran estos costes como mayor valor.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera). El método de valoración generalmente aplicado para determinar las plusvalías tácitas, es la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios de cada una de las de las empresas del Grupo. Este método se realiza mediante el "descuento de Flujos de Caja" basado en los ingresos netos futuros, la tasa interna de retorno, el valor residual, etc.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es el de 180 días desde el vencimiento de la obligación.

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

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.1.2 Pasivos financieros

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

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

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

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

4.2 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

La Sociedad clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera incrementando el saldo de este epígrafe.

4.3 Impuesto sobre Beneficios

4.3.1 Régimen general

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

4.3.2 Régimen SOCIMI

Con fecha 11 de abril de 2018, y con efectos a partir del 1 de enero de 2018 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de 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 definidos 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 de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles

negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, 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 SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará 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.

El incumplimiento del requisito de permanencia de los bienes inmuebles a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la ley implicará, en el caso de inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación este régimen fiscal especial, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

4.4 Ingresos y gastos

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

De acuerdo con los criterios de presentación establecidos en la Consulta nº 2 del BOICAC 79, los dividendos y los ingresos financieros de la Sociedad se encuentran incluidas dentro del "Importe neto de la cifra de negocios" por entender que forman parte de la actividad ordinaria de la Sociedad.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

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

4.6 Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes

En las cuentas anuales abreviadas adjuntas, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

4.7 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio y la situación financiera. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

4.8 Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. Inversiones en empresas del Grupo a largo y corto plazo

5.1 Instrumentos de patrimonio

El movimiento del epígrafe de "Instrumentos de patrimonio" durante el ejercicio terminado del 31 de diciembre 2019 y 2018 se muestra a continuación:

Ejercicio 2019

| Sociedad | Euros | | | | | |
|---------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|----------|------------|--------------------|
| | Saldo a 31.12.2018 | Operación de fusión | Adiciones/ Aportaciones de socios | Bajas | Deterioros | Saldo a 31.12.2019 |
| Enol Desarrollos, S.L.U. | 2.784.093 | (2.784.093) | - | - | - | - |
| Kerlycup, S.L.U. | 4.193.000 | (4.193.000) | - | - | - | - |
| Schaffrin, S.L.U. | 1.753.000 | (1.753.000) | - | - | - | - |
| Livron Investment, S.L.U. | 3.000 | (3.000) | - | - | - | - |
| Beuste Investment, S.L.U. | 1.003.000 | 8.733.093 | 4.365.750 | - | - | 14.101.843 |
| Total | 9.736.093 | - | 4.365.750 | - | - | 14.101.843 |

Ejercicio 2018

| Sociedad | Euros | | | | Saldo a 31.12.2018 |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-------|------------|--------------------|
| | Saldo a 31.12.2017(*) | Adiciones/ Aportaciones de socios | Bajas | Deterioros | |
| Enol Desarrollos, S.L.U. | - | 2.784.093 | - | - | 2.784.093 |
| Kerlycup, S.L.U. | - | 4.193.000 | - | - | 4.193.000 |
| Schaffrin, S.L.U. | - | 1.753.000 | - | - | 1.753.000 |
| Livron Investment, S.L.U. | - | 3.000 | - | - | 3.000 |
| Beuste Investment, S.L.U. | - | 1.003.000 | - | - | 1.003.000 |
| Total | - | 9.736.093 | - | - | 9.736.093 |

(*) Datos no auditados

Movimientos 2019

Con fecha 22 de noviembre de 2019, el Socio Único de la sociedad Beuste Investment, S.L.U., Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., adoptó los acuerdos relativos a la operación de fusión por absorción de las sociedades íntegramente participadas, de la sociedad Beuste Investment, S.L.U., como Sociedad Absorbente y las sociedades Kerlycup, S.L.U., Enol Desarrollos, S.L.U., Livron Investment, S.L.U. y Schaffrin, S.L.U., como Sociedades Absorbidas, mediante la disolución sin liquidación de las Sociedades Absorbidas y la transmisión en bloque de su respectivo patrimonio a la Sociedad Absorbente que adquiere, por sucesión universal, la titularidad de la totalidad de los bienes, derechos y obligaciones de las Sociedades Absorbidas, en los términos que resultan del Proyecto Común de Fusión redactado y suscrito por los miembros de sus respectivos Órganos de Administración el día 22 de noviembre de 2019.

Esta operación de fusión se ha acogido al Régimen Fiscal Especial previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y el Capítulo III del Título III del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.

Al estar la fusión recogida dentro del concepto de absorción de sociedades íntegramente participadas o como supuestos asimilados a la absorción de sociedades íntegramente participadas, no procede aumento de capital alguno en la sociedad absorbente ni regular el procedimiento de canje, ni la intervención de expertos independientes. Las sociedades absorbidas quedan disueltas y extinguidas. Del mismo modo, al tratarse de una fusión entre empresas del Grupo, la fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas habrán de considerarse realizadas a efectos contables por la Sociedad Absorbente será el 1 de enero de 2019.

Finalmente, con fecha 14 de enero de 2020 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la fusión.

Con motivo de la fusión por absorción mencionada anteriormente en esta nota, las ampliaciones de capital habidas en 2019 en las sociedades Schaffrin, S.L.U. y Kerlycup, S.L.U., se han registrado como aportaciones de socios en la sociedad Beuste Investment, S.L.U. durante el ejercicio 2019. El detalle de las mismas es el siguiente:

El 27 de febrero de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada Schaffrin, S.L.U., llevó a cabo una ampliación de capital social de 1.000 euros, mediante la emisión de 1.000 participaciones sociales, indivisibles y acumulables, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de ascunción de 567 euros por participación.

El 6 de marzo de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada Kerlycup, S.L.U., llevó a cabo una ampliación de capital social de 350 euros, mediante la emisión de 350 participaciones sociales, indivisibles y acumulables, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de ascunción de 999 euros por participación.

El 17 de mayo de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Kerlycup, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 160.000 euros.

El 30 de mayo de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 405.000 euros.

El 14 de junio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 20.000 euros.

El 14 de junio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Enol Desarrollos, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 50.000 euros.

El 14 de junio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 10.000 euros.

El 12 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Kerlycup, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 100.000 euros.

El 12 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Schaffrin, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 15.000 euros.

El 12 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 15.000 euros.

El 12 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 125.000 euros.

El 19 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Kerlycup, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 30.250 euros.

El 19 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 22.000 euros.

El 19 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Schaffrin, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 7.000 euros.

El 30 de julio de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 1.400.000 euros.

El 2 de agosto de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Schaffrin, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 11.000 euros.

El 5 de agosto de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 105.000 euros.

El 9 de septiembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 7.500 euros.

El 27 de septiembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 10.000 euros.

El 30 de octubre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Enol Desarrollos, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 15.000 euros.

El 26 de noviembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 80.000 euros.

El 26 de noviembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 30.000 euros.

El 26 de noviembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Enol Desarrollos, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 120.000 euros.

El 18 de diciembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 700.000 euros.

El 30 de diciembre de 2019, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Livron Investment, S.L.U., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad participada por un importe de 10.000 euros.

Movimientos 2018

a) Kerlycup, S.L.U.

Con fecha del 23 de marzo de 2018, la Sociedad procedió a la compra de la participación que mantenía Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. en Kerlycup, S.L.U. por un importe de 3.000 euros, correspondiente al 100% de la participación.

El 16 de abril de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo una ampliación de capital social de 5.000 euros, mediante la emisión de 5.000 participaciones sociales, indivisibles y acumulables, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 810 euros por participación.

Asimismo, el día 10 de julio de 2018 y mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo una nueva ampliación de capital social de 100 euros, mediante la emisión de 100 participaciones sociales, indivisibles y acumulables, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y una prima de asunción de 1.349 euros por participación social.

Todas las participaciones se encontraban suscritas y desembolsadas.

b) Schaffrin, S.L.U.

Con fecha del 23 de marzo de 2018, la Sociedad procedió a la compra de la participación que mantenía Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. en Schaffrin, S.L.U. por un importe de 3.000 euros, correspondiente al 100% de la participación.

El 31 de mayo de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo ampliación de capital de 2.000 euros mediante la emisión de 2.000 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 574 euros por participación.

Con fecha 12 de septiembre de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo una nueva ampliación de capital de 1.000 euros mediante la emisión de 1.000 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 599 euros por participación.

Todas las participaciones se encontraban suscritas y desembolsadas.

c) Beuste Investment, S.L.U.

Con fecha del 23 de marzo de 2018, la Sociedad procedió a la compra de la participación que mantenía Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. en Beuste Investment, S.L.U. por un importe de 3.000 euros, correspondiente al 100% de la participación.

Con fecha del 27 de abril de 2018, mediante acta de consignación de decisiones del Socio único, la Sociedad lleva a cabo una ampliación de capital social de 2.000 euros, mediante la emisión de 2.000 participaciones indivisibles y acumulables, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 499 euros por participación.

Con fecha 25 de julio de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo una ampliación de capital social de 2.000 euros, mediante la emisión de 2.000 participaciones sociales, indivisibles y acumulables, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 499 euros por participación social.

Todas las participaciones se encontraban suscritas y desembolsadas.

d) Enol Desarrollos, S.L.U.

Con fecha del 24 de mayo de 2018, la Sociedad procedió a la compra de la participación que mantenía Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. en Enol Desarrollos, S.L.U. por un importe de 3.000 euros, correspondiente al 100% de la participación.

El 9 de julio de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo ampliación de capital de 2.000 euros mediante la emisión de 2.000 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 1.329,05 euros por participación.

Con fecha 13 de julio de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la sociedad participada llevó a cabo una nueva ampliación de capital de 100 euros mediante la emisión de 100 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 1.209 euros por participación.

Todas las participaciones se encontraban suscritas y desembolsadas.

e) Livron Investment, S.L.U.

Con fecha del 24 de mayo de 2018, la Sociedad procedió a la compra de la participación que mantenía Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L. en Livron Investment, S.L.U. por un importe de 3.000 euros, correspondiente al 100% de la participación.

Todas las participaciones se encontraban suscritas y desembolsadas.

El detalle de las participaciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

| Sociedad | Actividad / Domicilio | Participación | Euros | | | | | | Valor en libros | |
|-------------------------------|---|---------------|---------|-------------|-----------|---------------------|------------------|----------------------|-------------------|-----------|
| | | | Capital | Resultado | | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Coste | Deterioro |
| | | | | Explotación | Neto | | | | | |
| Beuste Investment, S.L.U. (*) | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 5.000 | (97.228) | (365.764) | 13.910.849 | 13.550.085 | - | 14.101.843 | - |
| Total | | | | | | | | | 14.101.843 | - |

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

El detalle de las participaciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

| Sociedad | Actividad / Domicilio | Participación | Euros | | | | | | Valor en libros | |
|-------------------------------|---|---------------|---------|-------------|----------|---------------------|------------------|----------------------|------------------|-----------|
| | | | Capital | Resultado | | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | Dividendos Recibidos | Coste | Deterioro |
| | | | | Explotación | Neto | | | | | |
| Kerlycup, S.L.U. (*) | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 8.100 | (54.267) | (93.142) | 4.184.516 | 4.117.214 | - | 4.193.000 | - |
| Schaffrín, S.L.U. (*) | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 6.000 | (21.935) | (22.812) | 1.747.000 | 1.744.777 | - | 1.753.000 | - |
| Beuste Investment, S.L.U. (*) | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 5.000 | (27.871) | (67.879) | 998.000 | 952.107 | - | 1.003.000 | - |
| Enol Desarrollos, S.L.U. (*) | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 5.100 | 35.424 | 9.796 | 2.778.993 | 2.805.734 | - | 2.784.093 | - |
| Livron Investment, S.L.U. (*) | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 3.000 | (2.756) | (2.756) | - | 244 | - | 3.000 | - |
| Total | | | | | | | | | 9.736.093 | - |

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

Para determinar que no existe deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas existentes a la fecha de valoración. El método de valoración generalmente aplicado para determinar las plusvalías tácitas, es la determinación del valor razonable calculado por un experto externo independiente de los activos inmobiliarios de cada una de las de las empresas del Grupo. Dichas plusvalías tácitas, sustentadas en el valor razonable de los activos inmobiliarios de las participadas, han sido suficientes para soportar el valor en libros de las participadas.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza en bolsa.

5.2 Inversiones en empresas del Grupo corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

| | Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo | |
|-------------------------------|---|------------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Créditos a empresas del Grupo | 3.910.573 | 3.823.335 |
| Total | 3.910.573 | 3.823.335 |

a) Beuste Investment, S.L.U.

Con fecha 23 de marzo de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Beuste Investment, S.L.U. para la suscripción de un contrato de arras en relación con un inmueble por importe de 300.000 euros, con vencimiento el 23 de marzo de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 23 de marzo de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 16 de abril de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Kerlycup, S.L.U., para financiar la adquisición de un inmueble por importe de 2.560.000 euros, con vencimiento el 16 de abril de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 16 de abril de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%. A 31 de diciembre de 2019, el importe pendiente de cobro de este crédito asciende a 41.422 euros.

Con fecha 27 de abril de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Beuste Investment, S.L.U. para financiar parcialmente la adquisición de un inmueble por importe de 2.420.000 euros, con vencimiento el 27 de abril de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 27 de abril de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 24 de mayo de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Kerlycup, S.L.U., para financiar el pago de determinados gastos relacionados con la adquisición del inmueble por importe de 40.000, con vencimiento el 24 de mayo de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 24 de mayo de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 28 de mayo de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Beuste Investment, S.L.U. para financiar el pago de determinados gastos relacionados con la adquisición de un por importe de 52.500 euros, con vencimiento el 28 de mayo de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 28 de mayo de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 30 de mayo de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Enol Desarrollos, S.L.U., para la suscripción de un contrato de arras en relación con un inmueble por importe de 500.000 euros, con vencimiento el 30 de mayo de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 30 de mayo de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 26 de julio de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Kerlycup, S.L.U., para financiar las necesidades de tesorería por importe de 70.000 euros, con vencimiento el 26 de julio de 2019 y renovable

tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 26 de julio de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 26 de julio de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Enol Desarrollos, S.L.U., para financiar las necesidades de tesorería por importe de 100.000 euros, con vencimiento el 26 de julio de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 26 de julio de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 26 de julio de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Beuste Investment, S.L.U. para financiar las necesidades de tesorería por importe de 150.000 euros, con vencimiento el 26 de julio de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 26 de julio de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 26 de julio de 2018, la Sociedad concedió un crédito a Schaffrin, S.L.U., para financiar las necesidades de tesorería por importe de 100.000 euros, con vencimiento el 26 de julio de 2019 y renovable tácitamente. Dicho crédito se ha renovado, siendo su nuevo vencimiento el 26 de julio de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 8 de julio de 2019, la Sociedad concedió un crédito a Enol Desarrollos, S.L.U. para financiar necesidades generales de tesorería por un importe de 8.816 euros, con vencimiento el 8 de julio de 2020 y renovable tácitamente.

A 31 de diciembre de 2019, los intereses devengados y no cobrados ascienden a 125.939 euros y como consecuencia de la fusión explicada en la Nota 5.1, todos los saldos se mantienen frente a su participada Beuste Investment, S.L.U.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene saldos deudores de operaciones de cash-pooling con su participada por importe de 1.896 euros.

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

7. Patrimonio Neto

La Sociedad se constituyó con un capital social de 3.500 euros representado mediante 3.500 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

El 25 de julio de 2018, mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, la Sociedad llevó a cabo un desdoblamiento de participaciones mediante la reducción del valor nominal de 1 euro a 0,10 céntimos de euro. Asimismo, se acuerda realizar dos ampliaciones de capital:

Primer aumento

Se amplía el capital social de la Sociedad hasta la cifra de 12.863,20 euros, mediante la creación de 93.632 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 99,90 euros por participación.

Segundo aumento

Se decide ampliar el capital hasta la cifra de 13.703,20 euros, mediante la creación de 8.400 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euros de valor nominal cada una ellas, y con una prima de asunción aproximada de 99,89 euros por participación.

Con fecha 16 de agosto de 2018, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Socios, la Sociedad llevó a cabo una reducción y posterior ampliación de capital.

Reducción de capital

Se acuerda reducir el capital hasta la cuantía de 10.203,20 euros, mediante la amortización y anulación de 35.000 participaciones de 0,10 céntimos de euro cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas y libres de todo tipo de carga o gravamen.

Asimismo, y a los efectos del artículo 332.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda dotar una reserva indisponible con cargo a reservas de libre disposición (prima de asunción) por importe igual al percibido en concepto de restitución de la aportación social, esto es, 3.500 euros.

Aumento de capital

Se acuerda aumentar el capital hasta la cifra de 14.683,20 euros, mediante la creación de 44.800 participaciones indivisibles y acumulables, de 0,10 euros cada una de ellas, con una prima de asunción de 99,90 euros por participación, esto es, 4.475.520 euros.

Tras los acuerdos anteriores, el capital social a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 14.683,20 euros formado por 146.832 participaciones de valor nominal 0,10 céntimos de euro.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad ha llevado a cabo una nueva ampliación de capital de 152 euros mediante la emisión de 1.520 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 99,90 euros por participación.

Con fecha 21 de noviembre, la Sociedad mediante acuerdo de la de Junta General Extraordinaria y Universal de Socios, se acuerda realizar tres ampliaciones de capital:

Primer aumento

Se acuerda ampliar el capital de la Sociedad hasta la cifra de 148.352 euros, mediante el incremento del valor nominal de todas y cada una de las participaciones del capital social hasta la cifra de 1 euro. Dicho aumento se efectúa con cargo a la cuenta de prima de emisión.

Segundo aumento

Se decide ampliar el capital hasta la cifra de 2.076.928 euros, mediante la creación de 1.928.576 participaciones indivisibles y acumulables de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. Dicho aumento se efectúa con cargo a la cuenta de prima de emisión.

Adicionalmente, con fecha del 21 de noviembre de 2019, mediante acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acuerda por unanimidad la transformación de la Sociedad a una sociedad anónima conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, conservando la sociedad su personalidad jurídica.

Como consecuencia de que se ha adoptado el acuerdo de transformación con el voto a favor de todos los socios titulares del 100% del capital social, no existen socios con derecho de separación. Por ello, el capital social no sufre variación alguna y, al no alterarse la participación social de los socios en aquél, se les asignan las correspondientes acciones en el capital, en proporción al valor nominal de las participaciones poseídas por cada uno de ellos en la proporción de una acción por cada participación.

Tras estas ampliaciones el capital social a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.076.928 euros formado por 2.076.928 acciones de valor nominal 1 euro.

Tercer aumento

Se acuerda ampliar el capital hasta la cifra máxima de 7.100.000 euros con previsión de suscripción incompleta, mediante la creación de 7.100.00 acciones nominativas, con de la misma clase y serie de las existentes, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción. La suscripción de la ampliación de capital se ha declarado cerrada el 16 de enero de 2020 (Nota 19).

El detalle del capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

| | Número de acciones | % Capital |
|--------------------|--------------------|-------------|
| Timón, S.A. | 1.276.800 | 61,47% |
| Otros minoritarios | 800.128 | 38,52% |
| Total | 2.076.928 | 100% |

El detalle del capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente:

| | Número de acciones | % Capital |
|--------------------|--------------------|-------------|
| Timón, S.A. | 91.200 | 62,11% |
| Otros minoritarios | 55.632 | 37,89% |
| Total | 146.832 | 100% |

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima 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 anteriormente, 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 este 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 establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

8. Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

| | Deudas con Entidades de Crédito a corto plazo | |
|----------------------------|---|------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Pólizas de crédito | 949.868 | - |
| Otras deudas a corto plazo | 2.840.810 | - |
| Total | 3.790.678 | - |

El importe del epígrafe "Otras deudas a corto plazo" se corresponde a los desembolsos realizados por los accionistas de las Sociedad por la ampliación de capital acordada en la Junta General Extraordinaria y Universal del 21 de noviembre de 2019, ejecutada y cerrada el 16 de enero de 2020 (Nota 7 Y 19).

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

| Pólizas de crédito | Miles de euros | | | |
|--------------------|------------------|-------------------|-------------|--------------------|
| | Límite | Importe Dispuesto | Vencimiento | Tipo de interés |
| Banco Santander | 750.000 | 749.868 | 25/04/2020 | Euribor 1año+1,75% |
| Bankinter | 700.000 | 200.000 | 30/03/2020 | Euribor 1año+2% |
| Total | 1.450.000 | 949.868 | | |

9. Deudas con empresas del Grupo a corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas con empresas del Grupo a corto plazo" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

| | Deudas con empresas del Grupo a corto plazo | |
|-------------------------------|---|--------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Deudas con empresas del Grupo | - | 2.995 |
| Total | - | 2.995 |

Con fecha 26 de julio de 2019, la Sociedad formalizó un préstamo con el socio Timón, S.A. para hacer frente a las necesidades de financiación por importe de 936.960 euros y vencimiento el 26 de enero de 2020. Se establece un tipo de interés fijo del 5%. La deuda fue amortizada anticipadamente el 10 de diciembre de 2019. En el ejercicio 2019, los intereses devengados y liquidados ascienden a 17.828 euros.

10. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El saldo de las cuentas del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

| | Euros | |
|-------------------|----------------|---------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Acreedores varios | 206.190 | 73.161 |
| Total | 206.190 | 73.161 |

10.1 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda. "Deber de información" de la Ley 31/2014, de 29 de enero de 2016

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

| | Días | |
|-------------------------------------|-------|-------|
| | 2019 | 2018 |
| Periodo medio de pago a proveedores | 28,15 | 12,78 |

Durante el ejercicio la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días.

11. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

| | Euros | |
|--|---------------|---------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| Saldos deudores: | | |
| Hacienda pública deudora por IVA | 64.933 | 24.252 |
| Hacienda Pública deudora por retenciones | 26 | - |
| | 64.959 | 24.252 |

11.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

| | Euros | |
|---|------------------|-----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Resultado contable antes de impuestos | (395.271) | (45.296) |
| Diferencias permanentes: | - | - |
| Diferencias temporales: | - | - |
| Base imponible régimen tipo general | - | - |
| Base imponible contable SOCIMI | (395.271) | (45.296) |
| Cuota régimen SOCIMI (0%) | - | - |
| Cuota régimen general (25%) | - | - |
| Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades | - | - |

11.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

| | Euros | |
|--|------------------|-----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos | (395.271) | (45.296) |
| Diferencias permanentes: | | |
| Resultado contable régimen SOCIMI | (395.271) | (45.296) |
| Resultado contable régimen general | - | - |
| Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%) | - | - |
| Cuota líquida en régimen general (25%) | - | - |
| Regularizaciones | - | - |
| Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades | - | - |

11.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios fiscales desde su constitución respecto a todos los impuestos que le son de aplicación. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros.

12. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

- No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- No existen en la Sociedad Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- 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 cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No se han distribuido dividendos en el ejercicio 2019 con cargo a beneficios ni con cargo a reservas en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

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

En el ejercicio 2019 no se han distribuido dividendos.

- 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.

La fecha de adquisición de las participaciones en sus sociedades filiales (todas ellas entidades de las descritas en el apartado 1 del Artículo 2 de la Ley 11/2009) figura incluida en la Nota 5.1.

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

- Participación en Beuste Investment, S.L.U. que asciende a 14.101.843 euros (Nota 5.1).
- El valor neto contable de los inmuebles que posee la sociedad participada Beuste Investment, S.L.U. a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

| Vivienda corporativa | Euros | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2019 | |
| | VNC | GAV (*) |
| Blasco de Garay, 32 (Madrid) | 8.100.606 | 8.410.000 |
| General Margallo, 33 (Madrid) | 5.416.077 | 7.150.000 |
| Gignàs, 26 (Barcelona) | 4.316.457 | 4.820.000 |
| Colomer, 8-10-12 (Madrid) | 4.318.284 | 5.570.000 |
| Colomer, 9 (Madrid) | 3.769.982 | 4.160.000 |
| Total | 25.921.406 | 30.110.000 |

(*) GAV obtenido de la valoración de un experto independiente a 31.10.2019

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se ha dispuesto de reservas.

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

| | Euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Prestación de servicios de asesoramiento | 82.107 | 61.164 |
| Ingresos por intereses de Grupo | 76.664 | 50.835 |
| Ingresos por dividendos | 8.816 | - |
| Total | 167.587 | 111.999 |

13.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

| | Euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2019 | 2018 |
| Servicios profesionales independientes | 511.180 | 156.565 |
| Prima de seguros | 4.534 | 223 |
| Servicios bancarios y similares | 400 | 30 |
| Servicios exteriores | 516.114 | 156.818 |
| Tributos | 11.982 | 477 |
| Total | 528.096 | 157.295 |

Dentro del epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto devengado por los servicios de asesoramiento prestados por la Sociedad "Home Capital Management" (Nota 14.1), así como los gastos devengados correspondientes a la futura salida al MAB.

13.3 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos y gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

| | Euros | |
|---|---------------|----------|
| | 2019 | 2018 |
| Otros ingresos financieros | - | 1 |
| Ingresos financieros | - | 1 |
| Intereses de deuda con empresas del Grupo (Nota 14.1) | 17.828 | - |
| Intereses de deudas con entidades de crédito | 16.934 | - |
| Gastos Financieros | 34.762 | - |

Dentro de la cuenta "Intereses de deuda con empresas del Grupo" corresponden al préstamo recibido por la sociedad Timón, S.A. para financiar las necesidades corporativas generales de la Sociedad.

14. Saldos con partes vinculadas

14.1 Operaciones y saldos con vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

| Operaciones con vinculadas | Euros | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------|
| | Ventas y prestación de servicios | Gastos por prestación de servicios | Ingresos financieros | Gastos financieros |
| Beuste Investments, S.L.U. | 158.771 | - | 8.816 | - |
| Timón, S.A. | - | - | - | 17.828 |
| Home Capital Management, S.L. | - | 241.470 | - | - |
| Total | 158.771 | 241.470 | 8.816 | 17.828 |

Ejercicio 2018

| Operaciones con vinculadas | Euros | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------|
| | Ventas y prestación de servicios | Gastos por prestación de servicios | Ingresos financieros | Gastos financieros |
| Beuste Investments, S.L.U. | 16.986 | - | 40.008 | - |
| Kerlycup, S.L.U. | 17.740 | - | 3.098 | - |
| Enol Desarrollos, S.L.U. | 11.849 | - | 6.850 | - |
| Schaffrin, S.L.U. | 14.589 | - | 878 | - |
| Timón, S.A. | - | - | - | - |
| Home Capital Management, S.L. | - | 111.738 | - | - |
| Total | 61.164 | 111.738 | 50.835 | - |

El importe de los saldos con vinculadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

| SalDOS con vinculadas | Euros | | |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| | Operaciones comerciales | Operaciones financieras | |
| | Cuentas por cobrar | Cuentas por cobrar | Cuentas a pagar |
| Beuste Investment, S.L.U. | 52.358 | 3.910.573 | - |
| Total | 52.358 | 3.910.573 | - |

Ejercicio 2018

| SalDOS con vinculadas | Euros | | |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| | Operaciones comerciales | Operaciones financieras | |
| | Cuentas por cobrar | Cuentas por cobrar | Cuentas a pagar |
| Kerlycup, S.L.U. | 17.740 | 153.099 | - |
| Enol Desarrollos, S.L.U. | 11.849 | 606.850 | 2.558 |
| Schaffrin, S.L.U. | 14.589 | 100.878 | - |
| Beuste Investment, S.L.U. | 16.986 | 2.962.509 | - |
| Livron Investment, S.L.U. | - | - | 437 |
| Total | 61.164 | 3.823.335 | 2.995 |

Contrato de Gestión

Con fecha 21 de noviembre de 2019 la Sociedad firmó un contrato de gestión con Home Capital Management, S.L. (anteriormente Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L.) (en adelante la Sociedad Gestora) regulando los aspectos relacionados con la prestación de determinados servicios de gestión y la remuneración a percibir por la Sociedad Gestora en el marco de dicha relación contractual (el Contrato de Gestión). Dicho contrato sustituye y deja sin efecto al suscrito anteriormente el 10 de diciembre de 2018. La duración del contrato es por un período de ocho años desde la fecha de firma y podrá ser prorrogable por dos años adicionales.

Las comisiones que regulan la remuneración de la Sociedad Gestora son las siguientes:

Comisión de Gestión:

La Sociedad Gestora percibirá por la prestación de sus servicios, desde el 1 de enero de 2020, una Comisión de Gestión por un importe equivalente al 1% del GAV de los inmuebles. No obstante lo anterior, las partes podrán modificar la base del cálculo de la Comisión de Gestión una vez transcurridos tres años desde la incorporación de la Sociedad al MAB.

La comisión de gestión correspondiente al ejercicio 2019 se calcula conforme a lo dispuesto en el contrato suscrito el 10 de diciembre de 2018 (cuya regulación reproduce el Contrato de Gestión a los efectos de cubrir el devengo y cálculo de la comisión desde su fecha de efectos hasta el final del ejercicio social) y es un importe igual al 1% de la suma de (i) el importe desembolsado por los socios de la Sociedad, sea en forma de capital, cualquier otro instrumento de patrimonio neto o préstamos con socios, y (ii) los préstamos recibidos de terceros, fundamentalmente financiación bancaria, tanto por la Sociedad como por cada uno de los vehículos. A 31 de diciembre de 2019 se ha devengado un gasto por este concepto por importe de 241.470 euros (111.738 euros en el ejercicio 2018), registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Comisión Carried Interest (o Comisión de Éxito):

La Sociedad abonará a la Sociedad Gestora una Comisión de Éxito que se calculará teniendo en cuenta el importe total de las distribuciones, entendiéndose por tal la suma de la totalidad del importe bruto de los dividendos, distribuciones, recompras de acciones o participaciones o cualquier transacción de naturaleza similar que implique el pago a los accionistas de la Sociedad y sólo se devengará en caso de que la distribución en cuestión de que se trate exceda el denominado "Umbral".

Tendrá la consideración de "Umbral":

- a) el importe resultante de aplicar a la suma de los importes desembolsados por los accionistas de la Sociedad (sea en forma de nominal, prima, prestación accesoria o como aportación directa a las reservas de la Sociedad o cualquier otra forma) un interés compuesto del 5% desde el día en que se realizaran las correspondientes aportaciones (y, cuando se haya facilitado a dichos accionistas un periodo para realizar sus desembolsos, el último día de dicho periodo) hasta la fecha de cálculo de la Comisión de Éxito (que coincidirá con la fecha en que se acuerde la distribución, la "Fecha de la Distribución") y sobre la base de un año de 365 días; menos
- b) el importe resultante de aplicar al importe total de Distribuciones (sin tener en cuenta la Distribución concreta que motiva el cálculo del Umbral, en cada caso) un interés compuesto del cinco por ciento (5%) desde el día en que se realizaron las correspondientes Distribuciones hasta la Fecha de la Distribución, y sobre la base de un año de 365 días.

En caso de que, en la Fecha de Distribución, la Distribución de que se trate exceda el Umbral, entonces la Sociedad Gestora devengará una Comisión de Éxito igual al 15% del importe de la diferencia entre la Distribución y el Umbral.

A 31 de diciembre de 2019 no se ha devengado esta comisión por parte de la Sociedad.

14.2 Retribuciones al Consejo de Administración y Alta dirección

Durante el ejercicio 2019 y 2018, no se han satisfecho retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Por otra parte, durante el ejercicio 2019 y 2018 el seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo no ha satisfecho importes derivados de siniestros cubiertos. Tampoco se mantienen saldos, anticipos o créditos concedidos al Consejo de Administración.

14.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se prueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, al 31 de diciembre de 2019 y a la fecha del presente documento ningún Administrador ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad distinto a lo mencionado en el párrafo siguiente.

A los efectos oportunos se hace constar que el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, D. Borja Jesús Pérez Arauna, tiene vinculación con Home Capital Management S.L., sociedad con la que ha suscrito un Contrato de Gestión (Nota 14.1), ya que (i) D. Borja Jesús Pérez Arauna es Presidente del Consejo de Administración y del Comité de Inversión de Home Capital Management S.L., y (ii) tiene una participación del 90,57% en Corporación Borson, S.L., la cual ostenta una participación del 36,5% en el capital social de la Home Capital Management S.L.

15. Otra información

15.1 Personal

La Sociedad no dispone de medios materiales ni humanos propios y, por tanto, no tiene Alta Dirección en la plantilla.

15.2 Retribución de los auditores

Durante el ejercicio 2019 y 2018, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

| | Euros | |
|------------------------|---------------|---------------|
| | 2019 | 2018 |
| Servicios de auditoría | 28.500 | 20.500 |
| | 28.500 | 20.500 |

16. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria abreviada de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

17. Información sobre la gestión del riesgo financiero

La Sociedad utiliza para la gestión riesgos tanto la visión económica en la que se evalúa, a través de la revisión de los planes de negocio, la relación entre la exposición y el valor actual de los flujos de caja que arroja una inversión, como la visión contable, que permite evaluar el estado y la evolución de las distintas situaciones de riesgo.

Dicha política, aprobada por los órganos supervisores de la Sociedad, se establece atendiendo, en todo momento, a la total transparencia en relación con la información sobre los principales riesgos que afectan a la actividad de la Sociedad y los sistemas desarrollados para su control, al cumplimiento de la normativa y legislación vigente que resultan de aplicación, y a las mejores prácticas empresariales de control, gestión y supervisión de riesgos.

Las exposiciones generales o situaciones adversas en las que se pueden producir desviaciones negativas en los resultados o la evolución financiera de la Sociedad, y que por consiguiente generan riesgos que son objeto de gestión para mitigar el posible efecto de los mismos, son:

a. Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

b. Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

La Sociedad tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

c. Riesgo fiscal

La Sociedad y su sociedad participada están acogidas al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La pérdida del régimen SOCIMI supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste el incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estaría obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período 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.

Al cierre del ejercicio 2019, los Administradores consideran que la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

d. Riesgo de mercado

La Sociedad tiene establecidas medidas para minimizar los posibles impactos que pudiesen afectar a su situación financiera ante cambios en la situación actual del mercado inmobiliario. La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que la Sociedad realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta el entorno económico en el que se desarrolla su actividad, así como su horizonte temporal.

18. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Ni al 31 de diciembre de 2019 ni al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene garantías prestadas a terceros. Asimismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

19. Hechos posteriores

Con fecha 16 de enero de 2020, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad ejecutar y cerrar el aumento de capital, aprobado en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios con fecha 21 de noviembre de 2019, aumentándose el capital social en 3.926.097 euros, mediante la creación de 3.926.097 acciones nominativas, de la misma clase y serie de las existentes, de 1 euro de valor nominal

cada una de ellas y con una prima de emisión de 7,36 euros por acción, es decir, de 28.896.074 euros. Como consecuencia de lo anterior, la cifra de capital social queda fijada en la cantidad de 6.003.025 euros.



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019

El Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., formula las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2019 de la Sociedad HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A., que se componen del Balance Abreviado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, Estado Abreviado de Cambios en el Patrimonio Neto y Memoria Abreviada, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el día 7 de febrero de 2020. Las cuentas anuales abreviadas están recogidas en 33 hojas, todas ellas visadas por la Secretaria del Consejo, firmando los Administradores en esta hoja.

En Madrid, a 7 de febrero de 2020



(Borja Jesús Pérez Arauna)

Presidente



(Pedro Luis Michelena Izquierdo)

Consejero



(Rafael Noblejas Sánchez-Migallón)

Consejero



**Home Capital Rentals
SOCIMI, S.L.
(anteriormente
Espiropy, S.L.)**

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2018, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los socios de Home Capital Rentals SOCIMI, S.L. (anteriormente Espiropy, S.L.) por encargo de los administradores:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.L. (anteriormente Espiropy, S.L.) (la Sociedad), que comprenden el balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad solicitó el 11 de abril de 2018 su incorporación al Régimen Fiscal SOCIMI. Por tanto, durante el ejercicio 2018 la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad que requieren la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos. En este sentido debe considerarse lo estipulado por la legislación en relación al régimen transitorio aplicable al presente ejercicio tal y como se menciona en la nota 1 de la memoria abreviada adjunta.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de la Dirección de la Sociedad los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las notas 1 y 11 de la memoria abreviada adjunta contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI.

Recuperabilidad de participaciones y créditos en sociedades del Grupo

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social y créditos en sociedades del Grupo, cuya actividad consiste en la propiedad y arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias y que se encuentran, asimismo, acogidas al régimen fiscal de SOCIMI.

La valoración de dichas participaciones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativas por parte de la Dirección de la Sociedad, que estima como mejor evidencia del importe recuperable de las citadas participaciones el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes a la fecha de valoración.

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de las inversiones mantenidas, que ascienden a 13,6 millones de euros, suponen que consideremos la situación descrita como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en obtener y analizar las conclusiones preparadas por la Dirección de la Sociedad respecto al análisis del deterioro de valor de las citadas participaciones y créditos a cierre del ejercicio, verificando su corrección aritmética, la adecuación del método de valoración empleado en relación con la inversión mantenida y el cumplimiento de los requerimientos de la norma aplicable.

Asimismo, hemos evaluado la metodología utilizada por la Sociedad y revisado las estimaciones de la valoración de los activos inmobiliarios propiedad de las sociedades participadas, en las que se sustenta su valor recuperable.

Por último, hemos revisado que las notas 6 y 13 de las cuentas anuales abreviadas adjuntas incluyen los desgloses relativos a estos aspectos.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas de la sociedad Home Capital Rentals SOCIMI, S.L. (anteriormente Espiropy, S.L.) correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 no han sido auditadas.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

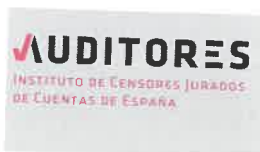
En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Fernando García Beato
Inscrito en el R.O.A.C. nº 18.142

15 de noviembre de 2019



DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 01/19/17316
96,00 EUR

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

ESPIROPY, S.L.

**Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2018**

✓



31 ✓

ESPIROPY, S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Euros)

| ACTIVO | Notas de la Memoria | Ejercicio 2018 | Ejercicio 2017 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas de la Memoria | Ejercicio 2018 | Ejercicio 2017 |
|---|---------------------|-------------------|----------------|--|---------------------|-------------------|----------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | | PATRIMONIO NETO | | 14.634.705 | 307 |
| Inversiones en empresas del grupo a largo plazo | | 9.736.093 | - | FONDOS PROPIOS- | Nota 8 | 14.634.705 | 307 |
| Participaciones en empresas del grupo | Nota 6 | 9.736.093 | - | Capital suscrito | | 14.683 | 3.500 |
| | | | | Prima de emisión | | 14.665.011 | - |
| | | | | Reservas | | 3.500 | - |
| ACTIVO CORRIENTE | | 4.974.769 | 354 | Resultados de ejercicios anteriores | | (3.193) | - |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | Nota 10 y 13 | 526.127 | - | Resultado del ejercicio | Nota 3 | (45.296) | (3.193) |
| Clientes, empresas del grupo | Nota 13 | 61.164 | - | PASIVO CORRIENTE | | 76.156 | 46 |
| Otros deudores | Nota 10 | 24.252 | - | Deudas con empresas del grupo a corto plazo | Nota 13 | 2.995 | - |
| Inversiones en empresas del grupo a corto plazo | Nota 13 | 3.823.335 | - | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 73.161 | 46 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 2.605 | - | Otros acreedores | Nota 9 | 73.161 | 46 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | Nota 7 | 1.380.094 | 354 | | | | |
| TOTAL ACTIVO | | 14.710.862 | 354 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 14.710.862 | 354 |

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación correspondiente al ejercicio 2018

32 CA ✓

ESPIROPY, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2018

(En Euros)

| | Notas de la Memoria | Ejercicio 2018 | Ejercicio 2017 |
|--|---------------------|-----------------|----------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | Nota 12.1 | 111.999 | - |
| Prestación de servicios | | 111.999 | - |
| Otros gastos de explotación | Nota 12.2 | (157.295) | (3.193) |
| Servicios exteriores | | (156.818) | (3.193) |
| Tributos | | (477) | - |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | (45.297) | (3.193) |
| Ingresos financieros | Nota 12.3 | 1 | - |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 1 | - |
| RESULTADO FINANCIERO | | (45.296) | - |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | (45.296) | (3.193) |
| Impuestos sobre Beneficios | Nota 10 | - | - |
| RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS | | (45.296) | (3.193) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | Nota 3 | (45.296) | (3.193) |

Las Notas 1 a 18 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2018



Espiropy S.L.

Memoria Abreviada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

Espiropy, S.L. (en adelante, la Sociedad), se constituyó como Sociedad Limitada y bajo la denominación social Espiropy, S.L. (Sociedad Unipersonal), en Madrid, el 26 de noviembre de 2017, por un período de tiempo indefinido, y siendo el Socio Único Mediterranean Search, S.L. (Sociedad Unipersonal).

En el momento de la constitución, la actividad principal de la Sociedad es "compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia". Así, el objeto social de la Sociedad es la compra, venta, alquiler, parcelación y urbanización de solares, terrenos y fincas de cualquier naturaleza, pudiendo proceder a la edificación de los mismos y a su enajenación, íntegramente, en forma parcial o en régimen de propiedad horizontal. La compra, suscripción, permuta y venta de valores mobiliarios nacionales y extranjeros, acciones y participaciones sociales, por cuenta propia y sin actividad de intermediación. Se exceptúan las actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos especiales o la intervención reservada de entidades específicas o cualquier clase de autorización administrativa de la que no disponga la sociedad.

El 19 de diciembre de 2017, Q Prime Patrimonio Inmobiliario, Sociedad Limitada, compra y adquiere las participaciones sociales de Mediterranean Search, S.L. (Sociedad Unipersonal), pasando a ser el primero el Socio Único de la Sociedad.

Asimismo, se acuerda cambiar el domicilio social a la calle Velázquez número 31, 2º planta, en Madrid y modificar el objeto social, pasando a ser el mismo la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento. Adicionalmente, la Sociedad podrá prestar toda clase de servicios de asesoramiento de carácter inmobiliario, la realización de proyectos y estudios, la gestión de permisos y licencias de toda índole y la realización de estudios de mercado, así como de servicios corporativos, otorgando a sociedades filiales o participadas, en su caso, apoyos financieros, afianzamientos y, en general, asistencia financiera en el ejercicio de sus actividades. Se entiende por servicios corporativos la prestación de servicios de asesoramiento, información y asistencia técnica en materias económicas, contables, financieras, empresariales y legales, la cesión y explotación del uso de derechos industriales, marcas o nombres comerciales, y la redacción, elaboración y ejecución de toda clase de estudios, políticas y proyectos, la creación de diseños industriales y comerciales, la dirección, asistencia técnica, transferencia tecnológica y de comercialización, inspección, control y administración de tales proyectos y actividades.

Se excluyen de este objeto todas aquellas actividades para cuyo ejercicio alguna ley exija requisitos especiales que no puedan ser cumplidos por esta Sociedad.

La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo directo o mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Con fecha 25 de julio de 2018, se acuerda ampliar el capital de la Sociedad, perdiendo así el carácter de Sociedad Unipersonal.

El 11 de abril de 2018, el entonces Socio Único de Espiropy, S.L., "Q Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L.", solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.



El régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El Artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho importe por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el Artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado en el caso de que la sociedad sea de un grupo según los criterios establecidos en el Artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

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

El incumplimiento de tal condición supondría que la Sociedad pasará a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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 período 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 de distribución del dividendo.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad se encuentra pendiente de cumplir con todos los requisitos, a excepción de los relativos a la política de dividendos y el objeto social, sin embargo, el Órgano de Administración, en base a su mejor estimación, considera que cumplirán con todos los requisitos exigidos por la Ley 11/2009 antes de que finalice el periodo transitorio

Las cuentas anuales del ejercicio 2018, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Espiropy, S.L. en su reunión del 28 de marzo de 2019, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco normativo de información financiera

Estas cuentas anuales se han formulado por el Órgano de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Espiropy, S.L. en su reunión de fecha 28 de marzo de 2019, se someterán a la aprobación de Junta General Ordinaria, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.



2.3 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros, por ser esta la moneda funcional en el entorno en el que opera la Sociedad.

2.4 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Órgano de Administración ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La sociedad revisa sus estimaciones de forma continua.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.6 Comparación de la información

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, la Sociedad presenta sus cuentas anuales para cada ejercicio según los modelos establecidos en el Plan General de Contabilidad 2007, que obliga a mostrar, junto con las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.7 Agrupación de partidas

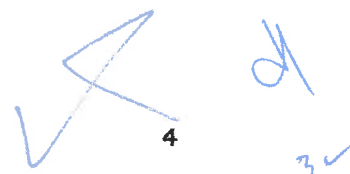
A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3. Aplicación del resultado de la Sociedad

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2018 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación por la Junta General de Socios, es la siguiente:

| | Euros |
|---|----------|
| Base del reparto: Pérdidas del ejercicio | (45.296) |
| Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores | (45.296) |

Desde la constitución de la Sociedad, no se han distribuido dividendos.



4

4. Normas de registro y valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Compañía ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor (PGC 2007), así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 Arrendamientos

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

Arrendamiento financiero

i. La Sociedad actúa como arrendador

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

ii. La Sociedad actúa como arrendatario

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

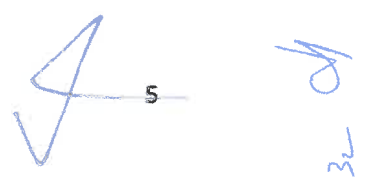
Arrendamiento operativo

i. La Sociedad actúa como arrendador

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales

5



se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

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

ii. La Sociedad actúa como arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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

4.2 Instrumentos financieros

4.2.1 Activos financieros

Clasificación

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

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa la empresa en el momento del reconocimiento inicial, debido a que dicha designación elimina o reduce de manera significativa asimetrías contables, o bien dichos activos forman un grupo cuyo rendimiento se evalúa, por parte de la Dirección de la Sociedad, sobre la base de su valor razonable y de acuerdo con una estrategia establecida y documentada.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es el de 180 días desde el vencimiento de la obligación.

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

y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

4.3 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

La Sociedad clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera incrementando el saldo de este epígrafe.

4.4 Provisiones y contingencias

El Órgano de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

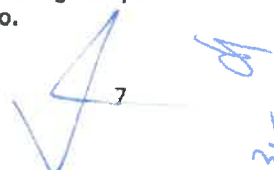
La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que figurará la correspondiente provisión.

4.5 Impuesto sobre Beneficios

4.5.1 Régimen general

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

7



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

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

4.5.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento 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 a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento.

4.6 Ingresos y gastos

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

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.7 Activos y pasivos corrientes

La Sociedad presenta el estado de situación financiera 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 medios 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.

5. Activos financieros (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas de activos financieros a largo y corto plazo al cierre del ejercicio 2018 es el siguiente:

| Clases | Euros | | | | | | | |
|--|----------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | Instrumentos financieros | | | | | | | |
| | Instrumentos de patrimonio | | Valores representativos de deuda | | Créditos, derivados y otros | | Total | |
| | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo |
| Inversiones en empresas del grupo (Nota 6) | 9.736.093 | - | - | - | - | 3.823.335 | 9.736.093 | 3.823.335 |
| Deudores comerciales, empresas del grupo (Nota 13) | - | - | - | - | - | 61.164 | - | 61.164 |
| Créditos con la Administración Pública (Nota 10) | - | - | - | - | - | 24.252 | - | 24.252 |
| | 9.736.093 | - | - | - | - | 3.908.751 | 9.736.093 | 3.908.751 |

6. Inversiones financieras

La información relacionada con las Inversiones financieras al cierre del ejercicio 2018 es la siguiente:

| Sociedad | Actividad / Domicilio | Participación | Capital | Resultado | | Euros | | Dividendos Recibidos | Valor en libros | | Fecha de Adquisición |
|----------------------------|---|---------------|---------|-------------|----------|---------------------|------------------|----------------------|-----------------|-----------|----------------------|
| | | | | Explotación | Neto | Resto de Patrimonio | Total Patrimonio | | Coste | Deterioro | |
| | | | | | | | | | | | |
| Kerlycup, S.L.U. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 8.100 | (54.267) | (93.142) | 4.184.516 | 4.117.214 | - | 4.193.000 | - | 23/03/2018 |
| Schaffrin, S.L.U. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 6.000 | (21.935) | (22.812) | 1.747.000 | 1.744.777 | - | 1.753.000 | - | 23/03/2018 |
| Beuste Investments, S.L.U. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 5.000 | (27.871) | (67.879) | 998.000 | 952.107 | - | 1.003.000 | - | 23/03/2018 |
| Enol Desarrollos, S.L.U. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 5.100 | 35.424 | 9.796 | 2.778.993 | 2.805.734 | - | 2.784.093 | - | 24/05/2018 |
| Livron Investments, S.L.U. | Adquisición y promoción de bienes inmuebles para su arrendamiento / Calle Velázquez 31, 2ª planta, Madrid | 100% | 3.000 | (2.756) | (2.756) | - | 244 | - | 3.000 | - | 24/05/2018 |

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo interior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

8. Patrimonio Neto y Fondos Propios

8.1 Capital social y prima de emisión

La Sociedad se constituyó con un capital social de 3.500 euros representado mediante 3.500 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

El 25 de julio de 2018, mediante acta de consignación de decisiones del Socio Único, la Sociedad llevó a cabo un desdoblamiento de participaciones mediante la reducción del valor nominal de 1 euro a 0,10 céntimos de euro. Asimismo, se acuerda realizar dos ampliaciones de capital:

Primer aumento

Se amplía el capital social de la Sociedad hasta la cifra de 12.863,20 euros, mediante la creación de 93.632 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de asunción de 99,90 euros por participación, es decir, 9.353.836,80 euros.

Segundo aumento

Se decide ampliar el capital hasta la cifra de 13.703,20 euros, mediante la creación de 8.400 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euros de valor nominal cada una ellas, y con una prima de asunción aproximada de 99,89 euros por participación, es decir, 839.154,00 euros.

Con fecha 16 de agosto de 2018, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de socios, la Sociedad llevó a cabo una reducción y posterior ampliación de capital.

Reducción de capital

Se acuerda reducir el capital hasta la cuantía de 10.203,20 euros, mediante la amortización y anulación de 35.000 participaciones de 0,10 céntimos de euro cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas y libres de todo tipo de carga o gravamen.

Asimismo, y a los efectos del artículo 332.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda dotar una reserva indisponible con cargo a reservas de libre disposición (prima de asunción) por importe igual al percibido en concepto de restitución de la aportación social, esto es, 3.500 euros.

Aumento de capital

Se acuerda aumentar el capital hasta la cifra de 14.638,30 euros, mediante la creación de 44.800 participaciones indivisibles y acumulables, de 0,10 céntimos de euros cada una de ellas, con una prima de asunción de 99,90 euros por participación, esto es, 4.475.520,00 euros.

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad asciende a 14.683,20 euros y está representado por 146.832 participaciones indivisibles y acumulables de 0,10 céntimos de euro de valor nominal cada una de ellas, y una prima de asunción de 14.665.010,80 euros.



9. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

9.1 Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las cuentas de pasivos financieros al 31 de diciembre del ejercicio 2018 y 2017 es como sigue:

Ejercicio 2018

| Clases | Euros | | | | | | | |
|--|--|-------------|--|-------------|-------------|---------------|-------------|---------------|
| | Instrumentos financieros a largo plazo | | | | | | | |
| | Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero | | Obligaciones y otros valores negociables | | Otros | | Total | |
| | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo |
| Categorías | | | | | | | | |
| Débitos y partidas a pagar | | | | | | | | |
| Acreedores varios | - | - | - | - | - | 73.161 | - | 73.161 |
| Acreedores empresas del grupo (Nota 13) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Deudas con empresas del grupo y vinculadas (Nota 13) | - | - | - | - | - | 2.995 | - | 2.995 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 10) | - | - | - | - | - | 251 | - | 251 |
| Préstamos | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fianzas | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | 76.156 | - | 76.156 |

Ejercicio 2017

| Clases | Euros | | | | | | | |
|--|--|-------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | Instrumentos financieros a largo plazo | | | | | | | |
| | Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero | | Obligaciones y otros valores negociables | | Otros | | Total | |
| | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo | Largo plazo | Corto plazo |
| Categorías | | | | | | | | |
| Débitos y partidas a pagar | | | | | | | | |
| Acreedores varios | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Acreedores empresas del grupo (Nota 13) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Deudas con empresas del grupo y vinculadas (Nota 13) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 10) | - | - | - | - | - | 46 | - | 46 |
| Préstamos | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fianzas | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | 46 | - | 46 |

9.2 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

| | Días |
|---|-------|
| | 2018 |
| Periodo medio de pago a proveedores | 12,78 |
| Ratio de operaciones pagadas | 19,67 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 0,05 |

| | Euros |
|------------------------|---------|
| | 2018 |
| Total pagos realizados | 109.700 |
| Total pagos pendientes | 59.410 |

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del estado de situación financiera adjunto.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de la ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más la ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

La ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2016 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 30 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

10. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

| | Euros 2018 |
|---|---------------|
| Saldos deudores: | |
| Hacienda pública deudora por IVA | 24.252 |
| Hacienda pública deudora por retenciones y pagos a cuenta | - |
| | 24.252 |
| Saldos acreedores: | |
| Hacienda Pública acreedora por retenciones IRPF | 251 |
| | 251 |

10.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

| | Euros 2018 |
|---|-----------------|
| Resultado contable antes de impuestos | (45.296) |
| Diferencias permanentes: | - |
| Diferencias temporales: | - |
| Base imponible régimen tipo general | - |
| Base imponible contable SOCIMI | (45.296) |
| Cuota régimen SOCIMI (0%) | - |
| Cuota régimen general (25%) | - |
| Total cuota | - |
| Retenciones y pagos a cuenta | - |
| Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades | - |

10.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

| | Euros 2018 |
|---|-----------------|
| Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos | (45.296) |
| Diferencias permanentes: | - |
| Resultado contable régimen SOCIMI | (45.296) |
| Resultado contable régimen general | - |
| Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%) | - |
| Cuota líquida en régimen general (25%) | - |
| Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades | - |
| Impuesto corriente | - |
| Impuesto diferido | - |

10.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Dada la relativamente reciente constitución, al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios fiscales desde su constitución respecto a todos los impuestos que le son de aplicación. El órgano de administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados. Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

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

- a. No existen reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
- b. No existen en la Sociedad Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.
- c. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No han sido distribuidos dividendos en el ejercicio 2018 con cargo a beneficios ni con cargo a reservas en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

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

En el ejercicio no se han distribuido dividendos.

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

La fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley figuran incluidas en la Nota 6.

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

Todos los activos que mantiene la sociedad dentro de los epígrafes correspondientes computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del Artículo 3 de Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

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

En los ejercicios 2018 no se han dispuesto de reservas.

12. Ingresos y gastos

12.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2018 y 2017 es la siguiente:

| | Euros 2018 |
|---|----------------|
| Ingresos por prestación de servicios | 111.999 |
| Total importe neto de la cifra de negocios | 111.999 |

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados ejercicio 2018 es el siguiente:

| | Euros 2018 |
|----------------------|----------------|
| Servicios exteriores | 156.818 |
| Tributos | 477 |
| Total | 157.295 |

Dentro del epígrafe "Servicios de profesionales independientes" se incluye principalmente el gasto devengado por los servicios de asesoramiento prestados por la sociedad "Q-Prime Patrimonio Inmobiliario, S.L.".

12.3 Ingresos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados del ejercicio 2018 es el siguiente:

| | Euros 2018 |
|-----------------------------|---------------|
| Otros ingresos financieros | 1 |
| Ingresos financieros | 1 |

13. Operaciones y saldos con partes vinculadas

13.1. Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas al cierre del ejercicio 2018 son las siguientes:

| Euros | | |
|--|---------------------------|------------------|
| Operaciones con partes vinculadas | Empresas del grupo | Total |
| Deudas con empresas del grupo | 2.995 | 2.995 |
| Préstamos con empresas del grupo | 3.773.922 | 3.772.922 |
| Intereses de préstamos | 49.412 | 49.412 |
| Clientes por prestación de servicios | 61.164 | 61.164 |
| Total | 3.884.499 | 3.884.499 |

El movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2018 se muestra a continuación:

| Euros | | | | |
|--|----------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Operaciones con partes vinculadas | Saldo Inicial | Entradas | Salidas | Saldo Final |
| Deudas con empresas del grupo | - | 6.000 | 3.005 | 2.995 |
| Préstamos con empresas del grupo | - | 8.242.422 | 4.468.500 | 3.773.922 |
| Ingresos por intereses | - | 50.835 | 1.422 | 49.412 |
| Ingresos por prestación de servicios | - | 61.164 | - | 61.164 |
| Total | - | 8.360.421 | 4.472.927 | 3.887.494 |

13.2 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2018, no se han satisfecho retribuciones al Órgano de Administración y la Alta Dirección de Espiropy, S.L.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Órgano de Administración y a la Alta Dirección de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.

13.3 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Administrador Único

En el ejercicio 2018 el Órgano de Administración de Espiropy, S.L. no ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

14. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de Espiropy, S.L. y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo Grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

| | Euros 2018 |
|------------------------|---------------|
| Servicios de auditoría | 13.500 |
| | 13.500 |

15. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente Memoria de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

16. Información sobre la gestión del riesgo financiero

La Sociedad utiliza para la gestión riesgos tanto la visión económica en la que se evalúa, a través de la revisión de los planes de negocio, la relación entre la exposición y el valor actual de los flujos de caja que arroja una inversión, como la visión contable, que permite evaluar el estado y la evolución de las distintas situaciones de riesgo.

Dicha política, aprobada por los órganos supervisores de la Sociedad, se establece atendiendo, en todo momento, a la total transparencia en relación con la información sobre los principales riesgos que afectan a la actividad de la Sociedad y los sistemas desarrollados para su control, al cumplimiento de la normativa y legislación vigente que resultan de aplicación, y a las mejores prácticas empresariales de control, gestión y supervisión de riesgos.

Las exposiciones generales o situaciones adversas en las que se pueden producir desviaciones negativas en los resultados o la evolución financiera de la Sociedad, y que por consiguiente generan riesgos que son objeto de gestión para mitigar el posible efecto de los mismos, son:

- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de crédito.
- Riesgo de mercado.

El seguimiento y control de estos riesgos se realiza periódicamente tal y como se describe a continuación:

a. Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Sociedad.

b. Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

La Sociedad tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

La Sociedad cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

c. Riesgo de mercado



Durante el ejercicio 2018 el contexto de la economía española ha mejorado con un crecimiento del 2,5%. Esta tendencia debe reflejarse positivamente en los niveles de ocupación y en la evolución de las rentas.

17. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene garantías prestadas a terceros. Asimismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

18. Hechos posteriores

Existen compromisos de suscripción de capital por parte de los socios por importe de 4.636.800 euros que se desembolsará en el segundo trimestre del 2019.

 20 

ESPIROPY, S.L.

Formulación de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2018

El Consejo de Administración de Espiropy, S.L., formula las cuentas anuales Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio 2018 de la Sociedad ESPIROPY, S.L., que se componen del Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria Abreviadas. Mediante la firma en esta hoja, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante declara firmados de su puño y letra todos y cada uno de los citados documentos.

En Madrid, a 28 de marzo de 2019

FIRMANTE



(Borja Jesús Pérez Arauna)

Presidente

FIRMANTE



(Borja Oyarzábal Alonso)

Consejero

FIRMANTE



(Rafael Noblejas Sánchez-Migallón)

Consejero

ANEXO III. Comunicación de la Sociedad a la Agencia Tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI.

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE301016622018

Fecha: 11-04-2018

Hora: 15:50:31

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: GC232 - Presentar solicitud o comunicación

Procedimiento: GC23 - Beneficios fiscales de carácter no rogado

Asunto: SOLICITUD ALTA REG.FISC.ESPECIAL SOCIMI

Datos del interesado

NIF: B87953535

Nombre / Razón social: ESPIROPY SL

Relación de ficheros anexados

| - | Nombre del archivo | Descripción | Tipo | Tamaño (bytes) | Huella electrónica (SHA-1) | Código seguro de verificación (CSV) |
|---|-------------------------------------|---|--------------------|----------------|--|-------------------------------------|
| 1 | ESPIROPY Solicitud SOCIMI (def).pdf | SOLICITUD ALTA REG FISC ESPECIAL SOCIMI | 208 - Comunicación | 10151834 | 8816AA4ADB3D378592617754647EF271A9BE7A87 | SG44Y8FNP94BE26M |

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación YF5W3RV95RLEGF8U** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

ANEXO IV. Informe de valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Informe de Valoración Home Capital Rentals SOCIMI

Informe de valoración RICS

Reliance Restricted

14 February 2020 | Final



Home Capital Rentals Socimi, S.A.
C/ Velázquez 31, 2ª Planta
28003 Madrid
A la atención de: D. Francisco Bullón Fábregas

14 de febrero de 2020

Ernst & Young
Servicios Corporativos S.L.
Torre Azca
Calle Raimundo Fernandez Villaverde
65, 28003, Madrid, España

ey.com

Cecilia de la Hoz Arespacochaga

Socia
Transaction Advisory Services

Cecilia.DelaHozArespacochaga@es.ey.com
Tel.: +34 915 727 710
Mov.: +34 653 974 500

Fernando Fernández de Avila - MRICS

Socio
Transaction Real Estate

Fernando.FernandezdeAvilaRodriguez@es.ey.com
Tel.: +34 915 675 356
Mov.: +34 606 430 992

Muy señores nuestros:

De acuerdo con sus instrucciones, hemos llevado a cabo los trabajos descritos en nuestra carta de encargo firmada con ustedes el 18 de octubre de 2019 (“el Contrato”). En base a ello, tenemos el placer de remitirle nuestra estimación de Valor de Mercado a fecha 31 de octubre de 2019 y 31 de enero de 2020 (“Fechas de Referencia de la Valoración”) de un portfolio formado por seis activos inmobiliarios ubicados en distintos puntos de España (Madrid y Barcelona), propiedad de Home Capital Rentals Socimi, S.A. (“Home Capital” o “el Cliente”) con el objeto de anexarse al Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) elaborado en el contexto de la admisión a negociación de las acciones de Home Capital Rentals Socimi en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS.

Propósito de nuestro informe y restricciones de uso

En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por Home Capital, sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, EY no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.

De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente informe de valoración se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente. Asimismo, comunicamos que el presente informe de valoración es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercera parte toma decisiones en base al presente informe, será a su propia cuenta y riesgo.

Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas podrán ser publicadas ni incluidas en documentos públicos, circulares, declaraciones u otros informes, sin previo consentimiento por escrito de EY, en cuanto al contenido y la forma de la publicación, salvo en los casos contemplados en la carta de encargo.

Naturaleza y alcance de los servicios

La naturaleza y el alcance de nuestros servicios, incluyendo las limitaciones, se detallan en el contrato. Nuestra opinión no debe interpretarse como una opinión de solvencia o asesoramiento de inversión, entre otros.

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2017 “RICS Valuation – Professional Standards, incorporando IVS, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Valoración (International Valuation Standards Council (“IVSC”).



Home Capital Rentals Socimi, S.A.
C/ Velázquez 31, 2ª Planta
28003 Madrid
A la atención de: D. Francisco Bullón Fábregas

14 de febrero de 2020

Ernst & Young
Servicios Corporativos S.L.
Torre Azca
Calle Raimundo Fernandez Villaverde
65, 28003, Madrid, España

ey.com

El valor de un activo inmobiliario es un concepto dinámico en el tiempo, por lo que el valor obtenido a la fecha de referencia de valoración podría diferir del valor obtenido en fecha anterior o posterior.

Este Informe de Valoración debe ser leído y considerado en su conjunto, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo, y en ningún caso debe interpretarse o extraerse parte del mismo de forma independiente o aislada o con otra finalidad.

Para el propósito de nuestra valoración, nuestro Informe no tiene en cuenta eventos o circunstancias que hayan surgido después de la fecha de valoración y no asumimos ninguna responsabilidad de actualizar el Informe por dichos eventos o circunstancias.

Cecilia de la Hoz Arespachoga
Socia
Transaction Advisory Services

Cecilia.DelaHozArespachoga@es.ey.com
Tel.: +34 915 727 710
Mov.: +34 653 974 500

Atentamente,

Cecilia de la Hoz Arespachoga
Socia

Fernando Fernández de Ávila - MRICS
Socio

Fernando Fernández de Ávila - MRICS
Socio
Transaction Real Estate

Fernando.FernandezdeAvilaRodriguez@es.ey.com
Tel.: +34 915 675 356
Mov.: +34 606 430 992



Glosario

Tabla de contenidos

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

Glosario

Page 5

Resumen ejecutivo

1

Page 6

Descripción de Mercado y ...

2

Page 10

Valoración de los activos

3

Page 15

Apéndices

4

Page 51



Glosario

Glosario

Glosario
 1 Resumen ejecutivo
 2 Descripción de Mercado ...
 3 Valoración de los activos
 4 Apéndices

| | | | |
|-----------------|---|----------------------|--|
| # | Número | m€ | Millones de euros |
| € / EUR | Euros | m | Metros |
| Compañía | Home Capital Rentals SOCIMI | m² | Metros cuadrados |
| DCF | Discounted Cash Flow, descuento de flujos de caja | MAB | Mercado Alternativo Bursátil |
| DD | Due Diligence | N/A | No aplica |
| IBI | Impuesto de Bienes Inmuebles | n.d. | No disponible |
| INE | Instituto Nacional de Estadística | NPV | Net Present Value, valor presente |
| IPC | Índice de Precios de Consumo | S.A. | Sociedad Anónima |
| k€ | Miles de euros | S.L. | Sociedad Limitada |
| km | Kilómetros | YTD | Year to Date, periodo acumulado hasta la fecha |

1

Resumen ejecutivo





1 Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

1. Objetivo y alcance del trabajo

EY ha realizado este informe de valoración con el objeto de anexarse al Documento Informativo de Incorporación al Mercado (DIIM) elaborado en el contexto de la admisión a negociación de las acciones de Home Capital Rentals Socimi en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2017 “RICS Valuation – Professional Standards”.

Las propiedades han sido inspeccionadas visualmente en octubre de 2019 y enero de 2020 por Lucia Isabel Salinas (Manager, Transaction Real Estate) e Isabel Ruiz de Assin (Senior, Transaction Real Estate). Dichas visitas fueron supervisadas por Fernando Fernández de Ávila, Socio de Transaction Real Estate y RICS Registered Valuer.

Llamamos la atención sobre el Anexo 1 “Supuestos Generales”, en relación a nuestro trabajo y al estado de los inmuebles inspeccionados.

Las inspecciones de las propiedades se llevaron a cabo los días 15 de octubre de 2019, 21 de octubre de 2019, 24 de octubre de 2019 y 5 de febrero de 2020. Las inspecciones se realizaron externa e internamente, en las áreas accesibles y visibles. Confirmamos que las personas de nuestro equipo que han realizado las inspecciones están debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

Confirmamos también que la temperatura y climatología durante las inspecciones no ha influido positiva o negativamente a la obtención del valor de mercado.

2. Metodología de la valoración

Para obtener el valor de mercado de los activos sujetos a valoración, hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC” o “DCF” por sus siglas en inglés: Discounted Cash Flow). Esta metodología está comúnmente aceptada y es la utilizada por la mayoría de inversores nacionales e internacionales.

El DCF está basado en proyecciones de los ingresos netos y las inversiones esperadas sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida. El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Actual Neto (VAN o NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).



1 Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

2. Metodología de la valoración (cont.)

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y lo contrastamos con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

3. Principales hipótesis

Para la valoración de los inmuebles, se ha tenido en cuenta el Plan de Negocio de la compañía, dedicada al alquiler de viviendas “corporativas” (empresas, ejecutivos, etc.). Por tanto, de acuerdo con el mayor y mejor uso, teniendo en cuenta la finalidad de la presente valoración, hemos valorado los inmuebles como propiedades en rentabilidad.

3.1 Blasco de Garay, 32

Una de las viviendas (1º Exterior Derecha) se encuentra arrendada en régimen de renta antigua y, según información recibida, se percibe una renta de 35 €/mes. Se ha asumido que dicho inmueble continuará en esta situación durante los 10 años proyectados.

Adicionalmente, el edificio cuenta con un local comercial en la planta baja que, de acuerdo con la información facilitada por la propiedad, se está tramitando el cambio de uso a residencial. A efectos de valoración, hemos tenido en cuenta dicha tramitación de acuerdo a los plazos estimados por la propiedad, que hemos considerado razonables.

4. Permisos y licencias

Los inmuebles objeto de valoración cuentan con distintas licencias urbanísticas. En el contexto de la valoración, se nos han proporcionado informes que mencionan la existencia y verificación de las mismas.

El propósito de esta valoración no contempla la realización de una DD exhaustiva que permita identificar cada una de las licencias necesarias, por lo que, y de acuerdo con las distintas conversaciones mantenidas con el Cliente, hemos asumido que todos los edificios cuentan con los permisos necesarios para el desarrollo de su actividad.



1 Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

5. Listado de valores

Cada propiedad ha sido valorada de manera individual y no como parte de una cartera de propiedades. La valoración no considera cualquier hipotético cambio en el valor ya sea positivo o negativo, que pudiese ser provocado si todos los activos fuesen sacados al mercado al mismo tiempo.

El valor de mercado de los edificios ubicados en Blasco de Garay, General Margallo, Gignas y Colomer (2) a **31 de octubre de 2019** es:

30.110.000 € *

(Treinta millones ciento diez mil euros)

Adicionalmente, se ha valorado un edificio ubicado en la calle Farmacia, 12. El valor de mercado de dicha propiedad a **31 de enero de 2020** es:

5.390.000 € *

(Cinco millones trescientos noventa mil euros)

(*) Valores redondeados al millar.

La siguiente tabla muestra un resumen agregado de los valores de la cartera propiedad de Home Capital:

| # Activo | Superficie | Unidades | GPV | Valor de Mercado | €/unidad | Valoración €/m2 | Tasa descuento | Exit yield |
|------------------------|--------------|------------|-----------|-------------------|----------|-----------------|----------------|------------|
| 1 Blasco de Garay 32 | 1,331 | 19 | 8,650,191 | 8,410,000 | 442,632 | 6,319 | 6.25% | 4.00% |
| 2 General Margallo, 33 | 1,678 | 20 | 7,347,411 | 7,150,000 | 357,500 | 4,261 | 7.00% | 4.50% |
| 3 Gignas, 26 | 807 | 9 | 4,961,306 | 4,820,000 | 535,556 | 5,973 | 6.50% | 4.25% |
| 4 Colomer, 8-10-12 | 1,581 | 28 | 5,723,525 | 5,570,000 | 198,929 | 3,523 | 7.50% | 5.00% |
| 5 Colomer, 9 | 1,364 | 22 | 4,278,039 | 4,160,000 | 189,091 | 3,050 | 7.50% | 5.00% |
| 6 Farmacia, 12 | 1,405 | 23 | 5,554,176 | 5,390,000 | 234,348 | 3,836 | 8.25% | 3.75% |
| Total | 8,166 | 121 | | 35,500,000 | | | | |

(*) De la cifra bruta, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al valor de mercado.

2

Descripción de Mercado y tendencias





2 Descripción de Mercado y tendencias

Coyuntura económica en España

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercad ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

Contexto económico

La tendencia de las variables económicas indica que la economía española es robusta y que los grandes desequilibrios de los pasados años se van reduciendo. A pesar de ello, es cierto que se espera una tendencia de desaceleración en los próximos años.

Las razones para esta desaceleración en el PIB a corto plazo son la inestabilidad internacional y la incertidumbre económica tras el periodo de crisis.

Mientras que las exportaciones se han ido ralentizando y estabilizando, la demanda doméstica ha compensado estos efectos gracias a la creación de trabajo y la baja inflación. Según las investigaciones de BBVA, se espera que las exportaciones crezcan un 1,7% en 2019 y un 3,5% en 2020.

Se espera que la inflación se mantenga constante a niveles de 2019 con una proyección del 1,9% en 2020 principalmente debido a la recuperación de los precios de la energía. Se estima que la inflación en España cierre el año 2019 a 0,7% y el año 2020 a 1,0%.

En relación al empleo, el mercado laboral sigue demostrando dinamismo. Para los próximos años, el número de desempleados se espera que continúe bajando a un ritmo más lento que el registrado en los pasados años, con una tasa de desempleo estimada del 12,7% en 2020.

En resumen, la situación de la economía Española es buena aunque cabe mencionar que, tras el crecimiento económico fruto de la recuperación, se espera que en los próximos años se avance hacia una fase de la economía más madura.

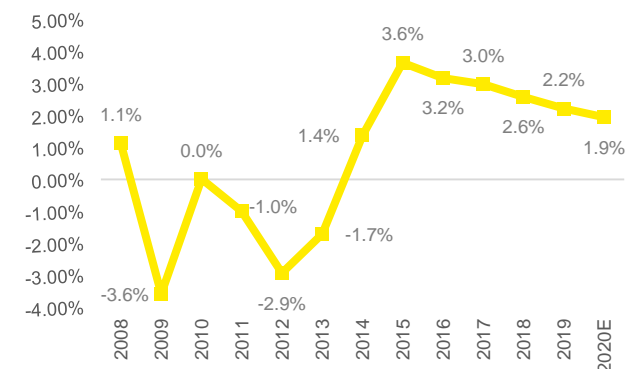
Mercado de inversión

Las mejoras de los indicadores macroeconómicos desde finales de 2013, confirmadas durante el periodo 2014-2019, han posicionado a España como destino principal de oportunidades para inversores a nivel mundial.

El mercado inmobiliario español ha experimentado un cambio robusto en los últimos años. La mejora de los datos macroeconómicos (crecimiento económico, reducción del desempleo, etc.) ha mejorado la confianza en el mercado Español y ha despertado el interés de inversores por la economía española.

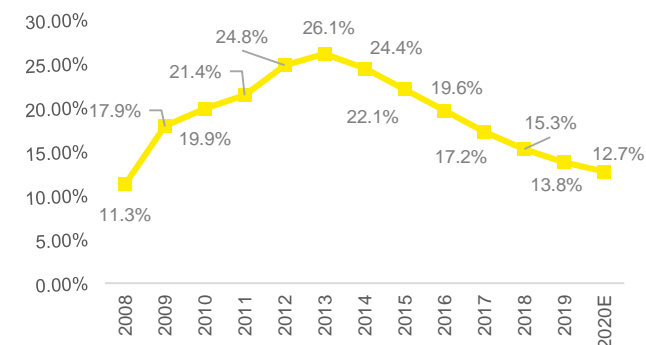
Los tipos de interés han atraído liquidez internacional. Tanto los factores macroeconómicos como la falta de productos prime están presionando los rendimientos a la baja. Por otro lado, los mercados secundarios y los productos descentralizados se espera que mantengan la tendencia bajista, causada por la falta de productos prime en el mercado.

Evolución PIB



Fuente: OCDE

Evolución tasa de paro



Fuente: OCDE



2 Descripción de Mercado y tendencias

Coyuntura económica en España

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercad ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

Dinámica del sector inmobiliario residencial

El sector inmobiliario entra en una fase de madurez, caracterizada por la ralentización en el crecimiento de compraventa de vivienda y precios. Se espera que esta moderación permita un crecimiento más sostenible y duradero.

La compraventa de viviendas superaron en 2018 las 500.000 transacciones por segundo año consecutivo. Este indicador de crecimiento acumula ya cinco años consecutivos de crecimiento interanual. Actualmente, menos de un 10% corresponden a vivienda de obra nueva, que desde el año 2013 se han fijado entre las 40.000 y 50.000 transacciones anuales.

Las previsiones apuntan a que el nivel de transacciones tendrán un ritmo estabilizado en el corto y medio plazo gracias a la irrupción de nuevos compradores como los fondos especializados en alquiler. La demanda de compradores extranjeros se muestra en crecimiento continuo, superando las 70.000 transacciones en 2018.

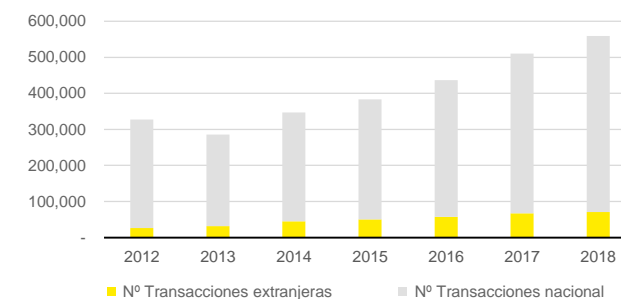
Asimismo, se espera un crecimiento moderado en precios (5%), de acuerdo al consenso de los expertos, sufriendo ajustes en determinados mercados. Según el índice de precios de vivienda del INE, la de segunda mano se incrementó un 6.4%, mientras que la nueva despuntó hasta el 8%.

Aunque 2018 supuso un récord en el número de transacciones inmobiliarias, los datos trimestrales muestran una dinámica de estabilización del sector.

El aumento de precios ha reducido el ritmo de ventas en algunos mercados.

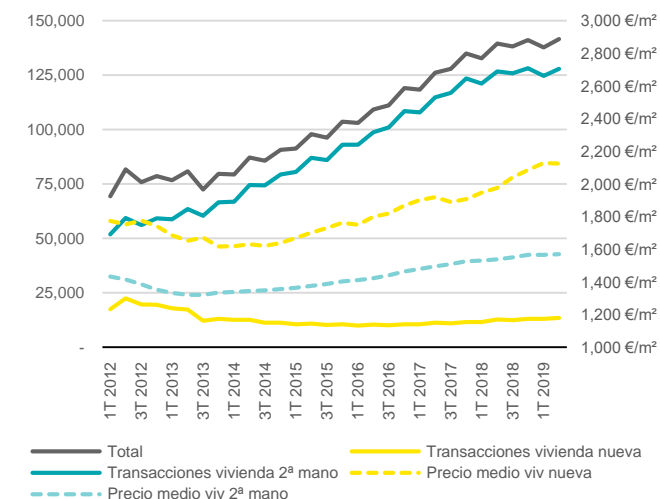
Todos los expertos indican que la situación de los distintos submercados será diferente en 2020 existiendo los primeros ajustes de precios.

Número de transacciones residenciales, España



Fuente: Ministerio de Fomento

Evolución de venta de viviendas y precios, España



Fuente: Ministerio de Fomento

2 Descripción de Mercado y tendencias

Mercado residencial en España

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercad ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

Mercado de alquiler residencial

El mercado de alquiler es un mercado en expansión: los alquileres han crecido un 45% en los últimos 4 años, haciendo crecer la demanda en inversión residencial.

La creciente demanda del alquiler está provocando un crecimiento en los precios medios, situándose en marzo de 2019 en máximos históricos, según los datos disponibles. Según Idealista, el precio medio del metro cuadrado para alquiler es de 10,70€ al mes, representando un incremento de más del 40% en los últimos tres años.

Se espera que el mercado continúe creciendo, pero es probable que haya diferencias regionales, con gran diferencia entre las principales ciudades y las zonas secundarias.

Mercado residencial de lujo

En el contexto global, los mercados de las principales ciudades ofrecen mayor valor y mayor crecimiento potencial que otras ciudades principales del mundo. En el caso de Madrid, el metro cuadrado se sitúa en 7.000 € de media; esto es un 23,1% más bajo que en Berlín, 60,5% más bajo que Londres y un 84,6% menor que Hong Kong.

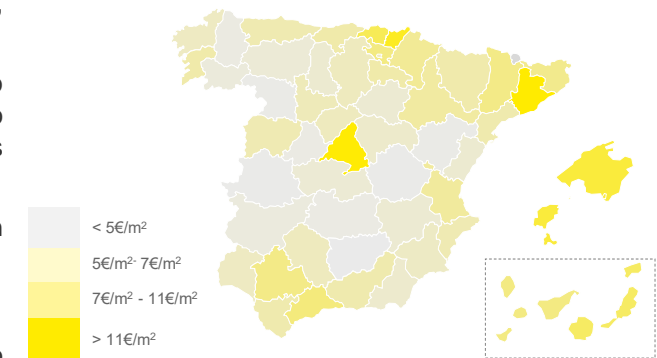
Existen dos escenarios diferentes en el mercado inmobiliario. En localizaciones donde los mercados están más consolidados, los precios están creciendo al mismo ritmo que antes de la crisis. En el centro de Madrid y Barcelona, los precios de los últimos meses son equivalentes a los vistos en 2007.

De acuerdo al The Wealth Report (publicación sobre la perspectiva global en propiedades e inversiones prime, publicado por Knight Frank cada año), en los próximos cinco años el número de personas en el mundo con gran capacidad adquisitiva (con más de 30 millones) incrementará en un 22%.

Una de las principales secciones de The Wealth Report 2019 es el índice de mercado inmobiliario de lujo (Prime Residential Index), que refleja la evolución de los precios de este tipo de inmuebles y en donde aparecen cinco ciudades españolas este año, destacando Madrid que está por encima de la media de 43 ciudades del mundo con un crecimiento del 8%.

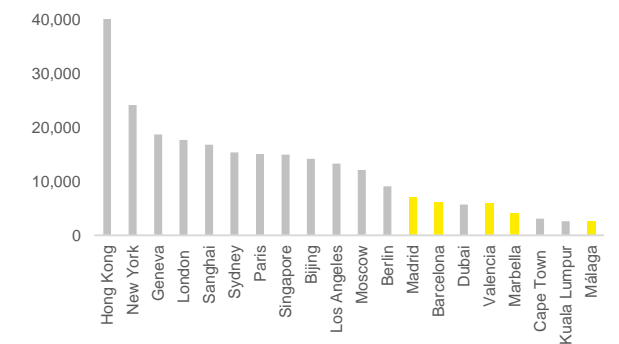
La rentabilidad media para un inmueble prime en Madrid y Barcelona es del 3,0% y el 3,5% respectivamente.

Precio alquiler medio mensual (€/m²), Octubre 2019



Fuente: Idealista

Valor de residencias prime (€/m²), Junio 2019



Fuente: Savills

2 Descripción de Mercado y tendencias

Mercado de alquiler de lujo

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercad ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

Mercado de alquiler para ejecutivos

El mercado de alquiler de lujo para ejecutivos nace y se desarrolla con el objetivo de cubrir la creciente demanda del mercado. Su crecimiento en los últimos años se debe principalmente a la mayor movilidad geográfica de trabajadores de grandes multinacionales. Estos, en vez de hospedarse en hoteles, prefieren hacerlo en apartamentos, ya que ofrecen más espacio y comodidad al ser lugares más privados.

La tendencia a la internacionalización de grandes compañías es una de las razones para el crecimiento de este negocio. A este factor, se le puede añadir la mejora de la tecnología y la optimización de costes, debido a que mantener a un empleado en un hotel es hasta un 60% más caro que hacerlo en un apartamento ejecutivo.

De acuerdo a las estimaciones de Home Select, las viviendas ejecutivas en alquiler para negocios han incrementado un 40% durante los últimos años.

Como apunta The Wealth Report, el alquiler corporativo es un 27% más rentable que el tradicional. Es un negocio que ha experimentado un gran crecimiento en los últimos cuatro años, hasta el punto de que, en el último año, el alquiler de propiedades ejecutivas ha crecido en Madrid al 40%.

Consecuentemente, muchas compañías surgen para gestionar estos apartamentos enfocados a este nuevo consumidor. Algunos de los operadores son: Home Select, Be Mate y Homy Space.

Las compañías que gestionan este tipo de activos tienen que cumplir con una serie de requisitos: las propiedades deben estar localizadas en zonas céntricas y prime de las ciudades, como Madrid y Barcelona, ya que este tipo de cliente está en la ciudad una época determinada y generalmente no tienen un coche, por lo que la localización es una de sus principales prioridades. Todos los apartamentos, además, deben estar equipados y amueblados. Estos inmuebles ofrecen al empleado independencia y comodidades añadidas como el espacio, los servicios o la ubicación.

Localización de principales comparables

Madrid



- 1 Calle Blasco de Garay 32
- 2 Calle General Margallo 33
- 3 Calle de Colomer 9
- 4 Calle de Colomer 8-10-12
- Comps

Barcelona



- 5 Calle Gignàs 26
- Comps

3

Valoración de los activos



Valoración de los Activos Inmobiliarios

1. Blasco de Garay, 32

3 Valoración de los activos

1. Blasco de Garay, 32

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

1. Localización

1.1 Descripción General

La propiedad objeto de valoración está situada en uno de los barrios centrales de Madrid, Chamberí, concretamente en la zona Arapiles, en la Calle Blasco de Garay 32, muy próximo a las zonas de Quevedo y Moncloa.

Madrid registró una población total de 3.224.334 habitantes en 2018, según datos del INE. Madrid se ha convertido en una de las principales capitales Europeas para negocios, así como una de las ciudades más visitadas de Europa por los turistas.

Blasco de Garay es una de las calles principales del barrio de Arapiles en Chamberí, accesible para todos los vehículos y cercana a la zona de circulación limitada de Madrid Central. Este barrio se encuentra delimitado por la Calle Alberto Aguilera donde se sitúan multitud de oficinas, la Universidad Pontificia de Comillas y la calle Princesa, una de las principales vías comerciales de la ciudad.

1.2 Comunicaciones

La propiedad está localizada en el centro de Madrid con conexiones de coche y transporte público. En cuanto al transporte público, se sitúa a 5 minutos andando de las estaciones de metro de Quevedo (L2), San Bernardo (L4), Arguelles (L3, L4, L6) y Moncloa (L3, L6). Moncloa es un intercambiador de transportes y dispone de autobuses interurbanos y salida de rutas hacia otras partes de España.

El activo se sitúa a 15 minutos en taxi y 30 en metro de la estación de trenes Madrid-Atocha, del aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas se encuentra a 30 minutos en taxi y 50 en metro.

1.3 Alrededores

Chamberí se caracteriza por ser una zona principalmente residencial con multitud de opciones para ocio y descanso, además de estar próxima a la zona de Madrid Central. En el entorno inmediato encontramos zonas turísticas, supermercados, restaurantes, gimnasios y otros servicios. El activo se encuentra a 10 minutos en taxi de la zona financiera de Azca.

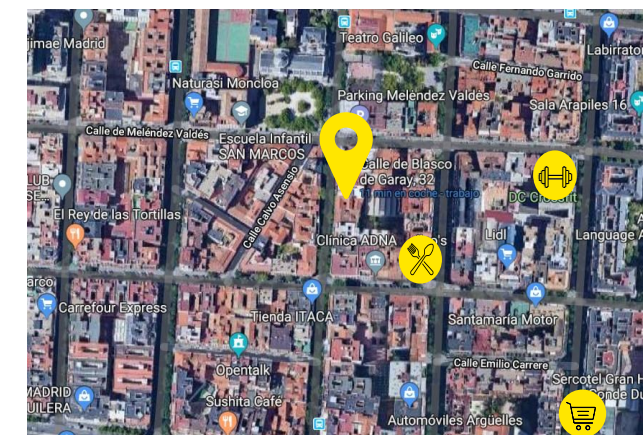
Chamberí presenta una estructura socioeconómica alta, la tasa de paro es baja y la superficie media de las viviendas es alta comparada con el indicador municipal. Es uno de los distritos con mejor estatus socioeconómico de la Comunidad de Madrid, junto a Chamartín y Salamanca. El precio medio de vivienda de segunda mano en el último trimestre (3T 2019) ha sido de 5.331€/m². La renta media mensual de la vivienda en alquiler en dicho trimestre ha sido de 18,2 €/m² construido, según la misma. (Fuente: Ayuntamiento de Madrid).

Localización de la propiedad: Madrid



Fuente: Google Maps

Blasco de Garay 32, Madrid



Fuente: Google Maps

3 Valoración de los activos

1. Blasco de Garay, 32

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

2. Descripción del activo

El activo sujeto a valoración es un edificio residencial que incluye 19 apartamentos en la Calle Blasco Garay 32. La superficie total disponible para alquiler es 1.331 m².

La propiedad comprende 19 apartamentos distribuidos sobre planta baja y cuatro plantas sobre rasante. Las plantas uno a cuatro incluyen 4 apartamentos por planta.

La planta baja comprende 3 unidades, de las cuales una corresponde al local comercial. De acuerdo con la información facilitada por la propiedad, actualmente se encuentran tramitando el cambio de uso a residencial, que se prevé operativo a partir del último trimestre de 2020.

Adicionalmente, el edificio cuenta con una azotea con solárium, trasteros y zonas comunes.

Todos los apartamentos disponen de un único dormitorio exceptuando cuatro de ellos, que disponen de dos dormitorios, uno por planta. Cada apartamento tiene una superficie media de 60 m².

Adicionalmente, es importante destacar que en la actualidad, de los 19 apartamentos, uno de ellos se encuentra arrendado en régimen de renta antigua (1º Exterior Derecha) no estando disponible para alquiler.

La totalidad del inmueble ha sido remodelado, con acabados de alta calidad y añadiendo zonas comunes que incluyen zona de descanso y cocina. Todos los apartamentos están completamente amueblados y disponen de todas las comodidades necesarias para habitarlo. Además, el servicio incluye los suministros necesarios (agua, luz, gas e internet).

El inmueble ha sido reformado con el objeto de ser explotado en régimen de alquiler de media estancia enfocado en el sector corporativo.

Según información recibida, el inmueble se encuentra explotado por la cadena Be Mate.

En el Apéndice 3 pueden encontrarse las fotografías realizadas durante nuestra visita al edificio.

3. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad. De acuerdo con el Registro de la Propiedad de Madrid 5, KERLYCUP, S.L. es el único titular y tiene la participación total de la finca sita en la Calle Blasco de Garay, 32 y se encuentra actualmente afecta a una carga hipotecaria a favor del Banco Sabadell. La sociedad Home Capital Rentals Socimi es propietaria al 100% de la sociedad KERLYCUP, S.L. A efectos de valoración, hemos asumido que la propiedad se encuentra libre de dicha carga.

Fachada del edificio



Fuente: Fotografías realizadas por EY

Zonas comunes



Fuente: Fotografías realizadas por EY

3 Valoración de los activos

1. Blasco de Garay, 32

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

4. Valoración

4.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del inmueble situado en la calle Blasco de Garay, 32 hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos y las inversiones esperadas sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

4.2 Ingresos

4.2.1 Residencial

En la actualidad el edificio se encuentra en explotación en régimen de alquiler de media estancia enfocado en el sector corporativo.

De acuerdo con la información recibida por Home Capital, el contrato de arrendamiento estándar tiene una duración mínima de un mes y máxima de un año y un precio medio por inmueble de 2.400€ incluyendo un presupuesto de gastos por suministros (agua, luz, gas, internet). Si el inquilino excede dicho importe, se le cargará una factura adicional por el exceso.

Se ha llevado a cabo un análisis de las tarifas mensuales en el mercado de arrendamiento de apartamentos a ejecutivos en Madrid. Para ello hemos atendido a la tipología, calidad y diferenciación de la competencia directa y dada la ubicación del inmueble, la distribución del mismo y su estado, hemos estimado un rango de mercado que consideramos razonable para este tipo de activo el cual varía entre los 2.300 – 2.900 €.

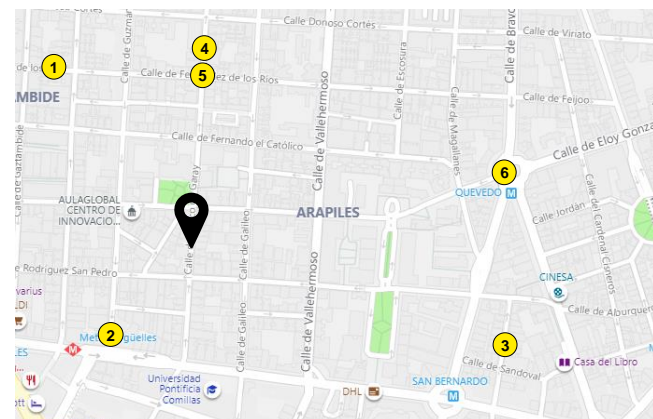
Por tanto, se asume como renta media del mismo en el año 1 la información proporcionada por la propiedad, la cual consideramos razonable y soportada por el estudio de mercado realizado.

En línea con lo comentado en el punto 2, uno de los inmuebles se encuentra arrendado en régimen de renta antigua y según información recibida, se percibe una renta de 35 €/mes. Se ha asumido que dicho inmueble continua en esta situación durante tiempo indefinido.

Detalle comparables

| # | Ubicación | Superficie | €/ mes |
|-------------------------|-----------------------|------------|------------|
| 1 | Fernández de los Ríos | 90 | 2,700.00 € |
| 2 | Guzman el Bueno, 2 | 110 | 3,450.00 € |
| 3 | Monteleon | 73 | 3,075.00 € |
| 4 | Calle Blasco de Garay | 55 | 1,867.00 € |
| 5 | Calle Blasco de Garay | 49 | 1,800.00 € |
| 6 | Quevedo II | 50 | 2,160.00 € |
| Precio medio de mercado | | | 2,508.67 € |

Mapa comparables





3 Valoración de los activos

1. Blasco de Garay, 32

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

4. Valoración (cont.)

4.2 Ingresos (cont.)

4.2.2 Crecimiento de rentas

De acuerdo a la práctica habitual de mercado, hemos considerado crecimientos de renta del IPC anual (nominal), aplicando los siguientes parámetros de crecimiento en nuestros cálculos del DFC (Fuente: FMI):

1,00% en año 1;

1,40% en año 2;

1,50% en año 3;

1,60% en año 4;

1,80% del año 5 en adelante.

Adicionalmente, y teniendo en cuenta que el activo se encuentra en su primer año de explotación, se han considerado crecimientos de renta adicionales durante los primeros años de explotación que reflejen la consolidación del mismo hasta estabilización. Se ha estimado un crecimiento real de un 3,0% y 2,0% anual sobre la renta residencial durante los primeros dos años operativos, y un 1,5% desde el tercer año hasta el final de las proyecciones de acuerdo a la evolución estimada.

4.2.3 Evolución de la ocupación

En línea con lo comentado en el punto 4.2.2, asumimos que el negocio se encuentra en un periodo de ramp-up hasta estabilización, ya que se encuentra en su primer año de explotación.

En línea con la información proporcionada por el cliente, se ha estimado una ocupación del 80% para el primer año, un 85% para el segundo y un 90% hasta estabilización en torno al 95% durante el quinto año hasta el final de las proyecciones. Esto supone que existe un vacío estructural medio de un apartamento durante todo el flujo más el apartamento en régimen de renta antigua por tiempo indefinido.

4.3 Gastos

4.3.1 Gastos recuperables

Se estima que el conjunto de gastos anuales por concepto de suministros (agua, luz, gas, internet), servicio de lavandería y limpieza se incluyen en la factura mensual de alquiler, siendo por tanto recuperables para la propiedad. En caso de que el inquilino exceda dicho importe estimado de gastos se le cargará una factura adicional.



3 Valoración de los activos

1. Blasco de Garay, 32

| |
|------------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

4.3 Gastos (cont.)

4.3.2 Gastos no recuperables

Gastos directos

- Para el conjunto de gastos directos incluyendo las partidas de comunidad, lavandería y personal de mantenimiento y limpieza, se ha estimado un 15% de la cifra de ingresos anual.

Honorarios

- EY ha tenido acceso al contrato suscrito ente Home Capital y el operador del edificio (Be Mate) en el que se recoge que este último tendrá derecho a percibir anualmente un 15% del Gross Operating Profit (GOP) del inmueble.

General

- IBI: el pago anual supone un importe de 9.800 €/año que asume la propiedad.
- Seguro: el pago anual del seguro de la propiedad suma un total de 2.200 €/año.
- Capex de mantenimiento: hemos considerado un 0,5% anual sobre la renta bruta recibida el segundo año, un 1% sobre la renta bruta percibida el tercer año y un 1,5% anual sobre la renta bruta recibida del cuarto año en adelante. No se considera Capex durante el primer año al tratarse de un inmueble de reciente reforma.

4.3.3 Capex de inversión

De acuerdo con lo comentado con la propiedad, se ha estimado un Capex de 60,000€, correspondiente a la transformación del local comercial en vivienda, que se ejecutará a partir de noviembre de 2020.

4.4 Cálculo de los ingresos netos de explotación (NOI)

La renta bruta estimada para los futuros inquilinos de las viviendas ha sido calculada utilizando como base la información proporcionada por el cliente, que a su vez ha sido contrastada con nuestro análisis de mercado de alojamiento de ejecutivos en Madrid.

Se ha asumido una renta de 2.400 €/mes por apartamento (suministros incluidos), incrementándose en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI). Además, se ha añadido el crecimiento real de la renta estimada.

A continuación, se ha calculado la renta neta deduciendo de la renta bruta total del activo los siguientes gastos no recuperables: gastos directos, honorarios calculados sobre el GOP, el Capex de mantenimiento, el seguro anual y el IBI.



3 Valoración de los activos

1. Blasco de Garay, 32

- Glosario
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Descripción de Mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Apéndices

4. Valoración (cont.)

4.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

4.5.1 Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a diez años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 4,00% de rentabilidad, lo que corresponde a una repercusión de 8.319 €/m².

4.5.2 Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado residencial, hemos considerado un 6,25% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados.

4.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad a 31 de octubre de 2019 es de:

8.410.000 € *

(Ocho millones cuatrocientos diez mil euros)

De la cifra bruta, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al valor de mercado.

(*) Valores redondeados al millar.

Valoración de los Activos Inmobiliarios

2. General Margallo, 33



3 Valoración de los activos

2. General Margallo, 33

| |
|------------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

1. Localización

1.1 Descripción general

La propiedad está situada en el barrio de Cuzco-Castillejos, en el distrito de Tetuán al noroeste de la capital. La calle General Margallo está localizada a dos manzanas de la principal avenida de Madrid, Paseo de la Castellana, que atraviesa toda la ciudad de norte a sur, llegando de Plaza de Castilla a Atocha en una misma avenida. Además, divide la ciudad en este y oeste.

Madrid registró una población total de 3.224.334 habitantes en 2018, según datos del INE. Madrid se ha convertido en una de las principales capitales Europeas para negocios, así como una de las ciudades más visitadas de Europa por los turistas.

General Margallo se encuentra muy próxima a Cuzco y situada entre las dos principales zonas de negocio de Madrid: Azca, en Nuevos Ministerios y Plaza de Castilla (4 Torres Business Area).

Cuzco ofrece una gran variedad de restaurantes, gimnasios y otros servicios, gracias al gran número de empresas que eligen esta localización para situar sus oficinas. El inmueble se encuentra a 100 metros del centro comercial Castellana 200 y está próximo al Estadio Santiago Bernabéu.

1.2 Comunicaciones

El activo está localizado en la zona norte de la capital, con buena comunicación en coche y transporte público. A dos minutos se encuentra la estación de metro de Cuzco (L10), a 5 minutos la estación de Tetuán (L1) y a 10 minutos la estación de Plaza de Castilla (L1, L9, L10) que es un intercambiador de transportes con autobuses interurbanos y otros autobuses con ruta a puntos fuera de la Comunidad de Madrid.

El activo está situado a 5 minutos en taxi y 15 minutos en metro de la estación de tren Madrid Chamartín y a 15 minutos en taxi y 40 en metro del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

1.3 Alrededores

Cuzco-Castillejos ofrece una gran variedad de opciones en relación a centros comerciales, tiendas, farmacias, colegios, gimnasios, hoteles y zonas para practicar deporte. Este barrio está situado entre las dos zonas principales de negocio, además de bien conectado a estaciones de autobús, tren y aeropuerto.

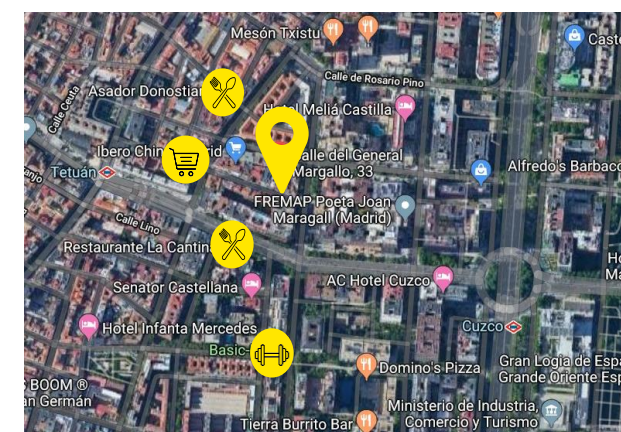
Tetuán es un distrito con elevada antigüedad del parque de vivienda, baja superficie media de las casas y proporción alta de inmigración extranjera residente. El precio medio de vivienda de segunda mano en el último trimestre (3T 2019) ha sido de 3.716€/m². La renta media mensual de la vivienda en alquiler en dicho trimestre ha sido de 16 €/m² construido. (Fuente: Ayuntamiento de Madrid).

Localización de la propiedad: Madrid



Fuente: Google Maps

General Margallo 33, Madrid



Fuente: Google Maps



3 Valoración de los activos

2. General Margallo, 33

| |
|------------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

2. Descripción del activo

El activo sujeto a valoración es un edificio residencial que, tras su reforma, incluirá 20 apartamentos en la Calle General Margallo 33. La superficie total disponible para alquiler es de 1.678 m².

La propiedad comprende 20 apartamentos distribuidos sobre planta baja y seis plantas sobre rasante. Las plantas uno a seis incluyen 3 apartamentos por planta, más dos en la planta baja. Adicionalmente, el edificio cuenta con una planta baja rasante dedicada al aparcamiento al que se accede desde el edificio colindante.

Del total de apartamentos, 12 de los mismos dispondrán de dos dormitorios y los 8 restantes de un dormitorio. Cada apartamento de un dormitorio tendrá una superficie media de 44 metros y 53 metros de superficie media para aquellos de dos dormitorios.

La totalidad del inmueble será remodelada, con acabados de alta calidad y añadiendo zonas comunes que incluyen zona de descanso y cocina. Todos los apartamentos estarán completamente amueblados y dispondrán de todas las comodidades necesarias para habitarlo. Dicha reforma dará comienzo en el mes de diciembre y se estima una duración de la misma de 10 meses, por lo que se espera que los apartamentos estén disponibles para su arrendamiento en el último trimestre de 2020. Además, el servicio incluirá los suministros necesarios (agua, luz, gas e internet).

El inmueble será reformado con el objeto de ser explotado en régimen de alquiler de media estancia enfocado en el sector corporativo.

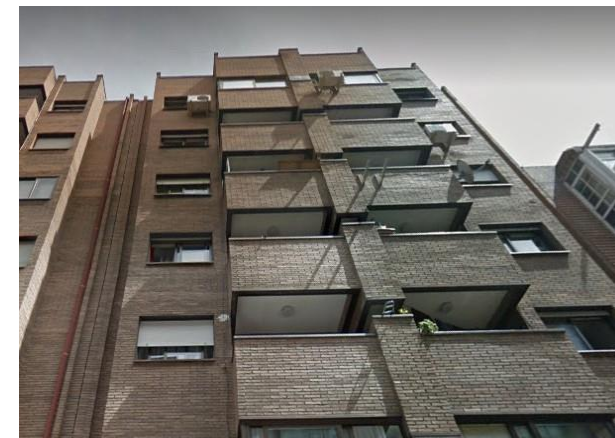
Según información recibida, el inmueble será explotado por la compañía Home Select.

No se incluyen fotografías de este inmueble en el Apéndice 3, ya que el edificio está siendo reformado al completo y sólo se realizó inspección exterior.

3. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad. De acuerdo con el Registro de la Propiedad de Madrid 7, ENOL DESARROLLOS S.L. es el único titular y tiene la participación total de la finca sita en la Calle General Margallo, 33 y se encuentra actualmente afecta a una carga hipotecaria a favor del Banco Sabadell. La sociedad Home Capital Rentals Socimi es propietaria al 100% de la sociedad ENOL DESARROLLOS S.L. A efectos de valoración, hemos asumido que la propiedad se encuentra libre de dicha carga.

Edificio



Fuente:: Fotografía realizada por EY

Proyecto apartamento



Fuente:: Render facilitado por la compañía

3 Valoración de los activos

2. General Margallo, 33

| |
|------------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

4. Valoración

4.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del inmueble situado en la calle General Margallo, 33 hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos y las inversiones esperadas sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

4.2 Ingresos

4.2.1 Residencial

El modelo de negocio consiste en el arrendamiento de los 20 apartamentos disponibles. La reforma dará comienzo en el mes de diciembre y la compañía estima que la duración será de 10 meses.

De acuerdo con la información recibida por Home Capital, el contrato de arrendamiento estándar tendrá un precio medio por inmueble de 2.600€ incluyendo un presupuesto de gastos por suministros (agua, luz, gas, internet). Si el inquilino excede dicho importe, se le cargará una factura adicional por el exceso.

Hemos realizado un análisis de las tarifas mensuales en el mercado de arrendamiento de apartamentos a ejecutivos en Madrid. Para ello hemos atendido a la tipología, calidad y diferenciación de la competencia directa y dada la ubicación del inmueble, la distribución del mismo y su estado hemos estimado un rango de mercado que consideramos razonable para este tipo de activo el cual varía entre los 2.300 – 2.800 €. Hemos asumido una renta media de 2.600 €/mes por apartamento.

Detalle comparables

| # | Ubicación | Superficie | €/ mes |
|-------------------------|----------------|------------|------------|
| 1 | Orense | 65 | 3,150.00 € |
| 2 | Orense | 80 | 2,625.00 € |
| 3 | Orense 6 | 98 | 2,700.00 € |
| 4 | Pedro Muguruza | 70 | 2,565.00 € |
| 5 | Orense | 80 | 2,875.00 € |
| 6 | Orense 8 | 56 | 2,180.00 € |
| 7 | Padre Damián 1 | 70 | 2,295.00 € |
| Precio medio de mercado | | | 2,627.14 € |

Mapa comparables





3 Valoración de los activos

2. General Margallo, 33

| |
|------------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

4. Valoración (cont.)

4.2 Ingresos (cont.)

4.2.2 Crecimiento de rentas

De acuerdo a la práctica habitual de mercado, hemos considerado crecimientos de renta del IPC anual (nominal), aplicando los siguientes parámetros de crecimiento en nuestros cálculos del DFC (Fuente: FMI):

1,00% en año 1;

1,40% en año 2;

1,50% en año 3;

1,60% en año 4;

1,80% del año 5 en adelante.

Adicionalmente, se han considerado crecimientos de renta adicionales durante los primeros años de explotación que reflejen la consolidación del mismo hasta estabilización. Se ha estimado un crecimiento real de un 3,0%, 2,0% y 1,5% anual sobre la renta residencial durante los primeros tres años operativos, y un 1% desde el cuarto año hasta el final de las proyecciones de acuerdo a la evolución estimada.

4.2.3 Evolución de la ocupación

En línea con lo comentado en el punto 4.2.2, asumimos que el negocio se encuentra en un periodo de ramp-up hasta estabilización.

En línea con la información proporcionada por el cliente, se ha estimado una ocupación del 80% para el primer año, un 85% hasta estabilización en torno al 90% durante el tercer año hasta el final de las proyecciones. Esto supone que existe un vacío estructural de un apartamento durante todo el flujo.

4.3 Gastos

4.3.1 Gastos recuperables

Se estima que el conjunto de gastos anuales por concepto de suministros (agua, luz, gas, internet), servicio de lavandería y limpieza se incluyen en la factura mensual de alquiler, siendo por tanto recuperables para la propiedad. En caso de que el inquilino exceda dicho importe estimado de gastos se le cargará una factura adicional.



3 Valoración de los activos

2. General Margallo, 33

| |
|------------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

4.3 Gastos (cont.)

4.3.2 Gastos no recuperables

Gastos directos

- Para el conjunto de gastos directos incluyendo las partidas de comunidad, lavandería y personal de mantenimiento y limpieza, se ha estimado un 15% de la cifra de ingresos anual.

Honorarios

- EY ha tenido acceso al contrato suscrito ente Home Capital y el operador del edificio (Home Select) en el que se recoge que este último tendrá derecho a percibir anualmente un 10% de la totalidad de los ingresos de explotación (netos de IVA) que obtenga Home Capital por la explotación del edificio anualmente.

General

- IBI: el pago anual supone un importe de 11.100 €/año que asume la propiedad.
- Seguro: el pago anual del seguro de la propiedad suma un total de 2.160 €/año.
- Capex de mantenimiento: hemos considerado un 0,5% anual sobre la renta bruta recibida el segundo año, un 1% sobre la renta bruta percibida el tercer año y un 1,5% anual sobre la renta bruta recibida del cuarto año en adelante. El primer año no se considera Capex al tratarse de un inmueble de reciente reforma.

4.3.3 Capex de inversión

De acuerdo con lo comentado con la propiedad, se ha estimado un Capex total de 1,8m€, correspondiente a la reforma y la dotación de mobiliario, que se ejecutará 1,7 a partir de noviembre de 2019 y el 0,1 restante a partir de octubre de 2020.

4.4 Cálculo de los ingresos netos de explotación (NOI)

La renta bruta estimada para los futuros inquilinos de las viviendas ha sido calculada utilizando como base la información proporcionada por el cliente, que a su vez ha sido contrastada con nuestro análisis de mercado de alojamiento de ejecutivos en Madrid.

Se ha asumido una renta de 2.600 €/mes por apartamento (suministros incluidos), incrementándose en función del IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI). Además, se ha añadido el crecimiento real de la renta estimada.

A continuación, se ha calculado la renta neta deduciendo de la renta bruta total del activo los siguientes gastos no recuperables: gastos directos, honorarios calculados sobre ingresos, el Capex de mantenimiento, el seguro anual, el IBI y el coste de la reforma durante el primer año del flujo.



3 Valoración de los activos

2. General Margallo, 33

- Glosario
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Descripción de Mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Apéndices

4. Valoración (cont.)

4.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

4.5.1 Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a diez años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 4,50% de rentabilidad, lo que corresponde a una repercusión de 7.164 €/m².

4.5.2 Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, estado actual en rehabilitación, calidad del activo y situación actual del mercado residencial, hemos considerado un 7,00% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados.

4.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad a 31 de octubre de 2019 es de:

7.150.000 € *

(Siete millones ciento cincuenta mil euros)

De la cifra bruta, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al valor de mercado.

(*Valores redondeados al millar.

Valoración de los Activos Inmobiliarios

3. Gignàs, 26



3 Valoración de los activos

3. Calle Gignàs, 26

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

1. Localización

1.1 Descripción general

La propiedad está situada en el casco antiguo de Barcelona, en el distrito de la Ciutat Vella, en concreto en el barrio Gótico. Es uno de los barrios más emblemáticos de la ciudad y también de los más visitados de la capital Catalana.

Barcelona es la segunda ciudad con más habitantes de España con una población creciente de 1.620.343 habitantes en 2018. Situada a la orilla del Mar Mediterráneo, Barcelona es una de las ciudades más visitadas de Europa y ha sido escenario de diferentes congresos y acontecimientos internacionales.

La calle Gignàs es una calle peatonal del barrio Gótico, estrecha y peatonal, que cuenta con gran variedad de restaurantes.

1.2 Comunicaciones

El activo se localiza en pleno barrio Gótico en el centro de la ciudad, muy cercano al puerto y la Rambla. La conexión vía transporte público y coche es muy buena, situándose a menos de 5 minutos del paseo de Colón y la Via Layetana.

En transporte público se encuentra a 5 minutos andando de la estación de metro Jaume I (L4) y a 10 minutos de la estación Drassanes y Liceu (ambas L3). En cuanto a la conexión a Barcelona-Sants, se encuentra a 20 minutos en transporte público y 20 minutos en taxi; del aeropuerto a 50 minutos en transporte público y 25 en taxi.

1.3 Alrededores

El barrio Gótico es una zona muy conocida por la tradición artística y cultural y por su cercanía las localizaciones más emblemáticas de la ciudad como la Plaza Colón, el Palau Güell, Plaza Real, el mercado de la Boquería y la Avenida de Drassanes. Además, la zona ofrece una gran variedad de restaurantes y de servicios.

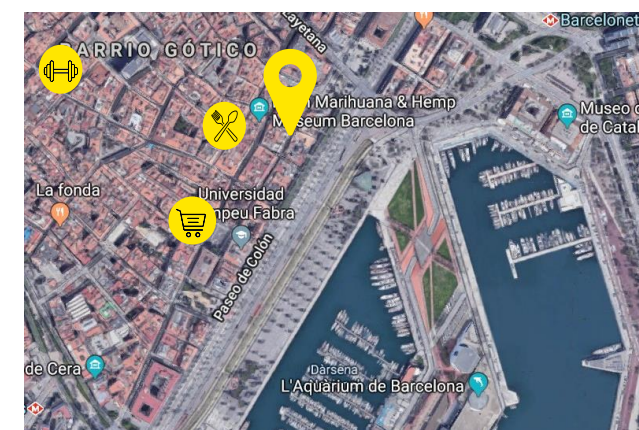
Ciutat Vella tiene un perfil singular y único dentro de la estructura económica de la ciudad, con una clara especialización en actividades de hostelería y restauración. Además, es el distrito con el mejor índice de dotación comercial situado en 6,2 (número de locales con uso comercial por cada 100 habitantes) y supera la media de Barcelona en 2,5. También presenta el índice de atractivo comercial más elevado de los distritos, con un valor del 31%. El precio medio de vivienda de segunda mano en el último trimestre (3T 2019) ha sido de 4.412 €/m². La renta media mensual de la vivienda en alquiler en el primer trimestre de este año (último dato disponible) ha sido de 14,5 €/m² construido. (Fuente: Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, Generalitat de Catalunya).

Localización de la propiedad: Barcelona



Fuente: Google Maps

Gignas 26, Barcelona



Fuente: Google Maps

3 Valoración de los activos

3. Calle Gignàs, 26

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

2. Descripción del activo

El activo sujeto a valoración es un edificio residencial que incluye 9 apartamentos y dos locales comerciales en la Calle Gignàs, 26. La superficie total disponible para alquiler es de 807 m².

La propiedad comprende 9 apartamentos distribuidos en cinco plantas sobre rasante. Las plantas uno a cuatro incluyen 2 apartamentos por planta, más un apartamento con terraza en la planta quinta.

Todos los apartamentos disponen de un dormitorio y cuentan con una superficie media por apartamento de 55 m².

Adicionalmente, el edificio cuenta con una azotea común con solárium.

La totalidad del inmueble ha sido remodelada, con acabados de alta calidad y añadiendo zonas comunes que incluyen zona de descanso y cocina. Todos los apartamentos están completamente amueblados y dispondrán de todas las comodidades necesarias para habitarlo. Dicha reforma ya está terminada y se comenzará con la explotación del edificio el próximo mes de diciembre, una vez se disponga de luz en el mismo.

Además, el servicio incluirá los suministros necesarios (agua, luz, gas e internet).

Además, la planta baja del edificio dispone de dos locales comerciales que se distribuyen sobre planta baja y entreplanta, de 75 m² de media, que serán arrendados a partir del tercer trimestre del ejercicio 2020.

El inmueble ha sido reformado con el objeto de ser explotado en régimen de alquiler de media estancia enfocado en el sector corporativo.

Según información recibida, el inmueble está explotado por la compañía Home Select.

En el Apéndice 3 pueden encontrarse las fotografías realizadas durante nuestra visita al edificio.

3. Titularidad

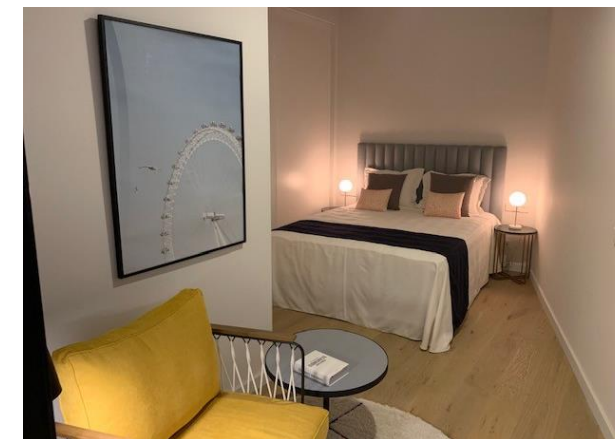
EY ha tenido acceso a las Notas Simples de la propiedad. De acuerdo con el Registro de la Propiedad de Barcelona 24, LIVRON INVESTMENT, S.L. es el único titular y tiene la participación total de la finca sita en la Calle Gignàs, 26 y se encuentra actualmente afectada a una carga hipotecaria a favor del Banco Sabadell. La sociedad Home Capital Rentals Socimi es propietaria al 100% de la sociedad LIVRON INVESTMENT, S.L.L. A efectos de valoración, hemos asumido que la propiedad se encuentra libre de dicha carga.

Fachada del edificio



Fuente:: Fotografía realizada por EY

Dormitorio



Fuente:: Fotografía realizada por EY



3 Valoración de los activos

3. Calle Gignàs, 26

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

4. Valoración

4.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del inmueble situado en la calle Gignàs, 26 hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos y las inversiones esperadas sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

4.2 Ingresos

4.2.1 Residencial

El modelo de negocio consiste en el arrendamiento de los 9 apartamentos y los dos locales disponibles. La reforma ya está finalizada y la explotación del edificio comenzará el próximo mes de diciembre.

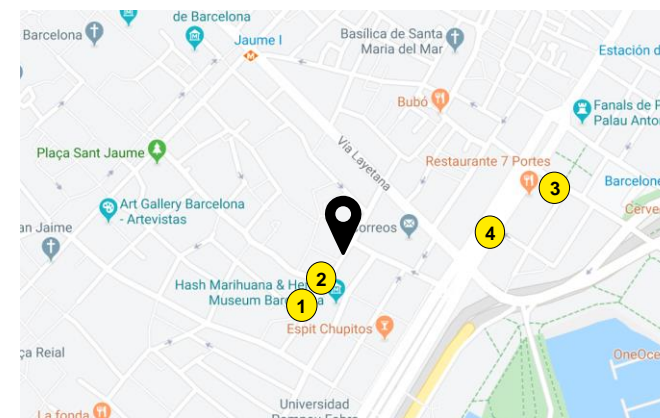
De acuerdo con la información recibida por Home Capital, el contrato de arrendamiento estándar tiene un precio medio por inmueble de 2.500€ incluyendo un presupuesto de gastos por suministros (agua, luz, gas, internet). Si el inquilino excede dicho importe, se le cargará una factura adicional por el exceso.

Hemos realizado un análisis de las tarifas mensuales en el mercado de arrendamiento de apartamentos a ejecutivos en Barcelona. Para ello hemos atendido a la tipología, calidad y diferenciación de la competencia directa y dada la ubicación del inmueble, la distribución del mismo y su estado hemos estimado un rango de mercado que consideramos razonable para este tipo de activo el cual varía entre los 2.500 – 2.900 €. Hemos asumido una renta media de 2.500 €/mes por apartamento.

Detalle comparables - Residencial

| # | Ubicación | Superficie | €/ mes |
|-------------------------|-------------------|------------|------------|
| 1 | Gignas, 2 | 50 | 2,700.00 € |
| 2 | Gignas, 5 | 50 | 2,700.00 € |
| 3 | Pla de Palau, 21 | 80 | 2,608.00 € |
| 4 | Passeig Isabel II | 90 | 3,150.00 € |
| Precio medio de mercado | | | 2,789.50 € |

Mapa comparables - Residencial





3 Valoración de los activos

3. Calle Gignàs, 26

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

4. Valoración (cont.)

4.2.2 Locales comerciales

El edificio dispone de dos locales comerciales en la planta baja, con acceso desde la calle. Se ha llevado a cabo un estudio de comparables en base a la información disponible y se ha estimado un rango de mercado que varía entre los 1.000 – 1.200 €. Hemos asumido una renta media de 1.000 €/mes por local.

4.2.3 Crecimiento de rentas

De acuerdo a la práctica habitual de mercado, hemos considerado crecimientos de renta del IPC anual (nominal), aplicando los siguientes parámetros de crecimiento en nuestros cálculos del DFC (Fuente: FMI):

1,00% en año 1;

1,40% en año 2;

1,50% en año 3;

1,60% en año 4;

1,80% del año 5 en adelante.

Adicionalmente, y teniendo en cuenta que el activo se encuentra en su primer año de explotación, se han considerado crecimientos de renta adicionales durante los primeros años de explotación que reflejen la consolidación del mismo hasta estabilización. Se ha estimado un crecimiento real de un 3,0%, 2,0% y 1,5% anual sobre la renta residencial durante los primeros tres años operativos, y un 1% desde el cuarto año hasta el final de las proyecciones de acuerdo a la evolución estimada.

4.2.4 Evolución de la ocupación

En línea con lo comentado en el punto 4.2.2, asumimos que el negocio se encuentra en un periodo de ramp-up hasta estabilización. En línea con la información proporcionada por el cliente y con el conocimiento del mercado, se ha estimado una ocupación del 75% para el primer año, un 80% para el segundo, un 85% para el tercero hasta estabilización en torno al 95% durante el cuarto año hasta el final de las proyecciones. Esto supone que existe un vacío estructural de un apartamento durante todo el flujo.

4.3 Gastos

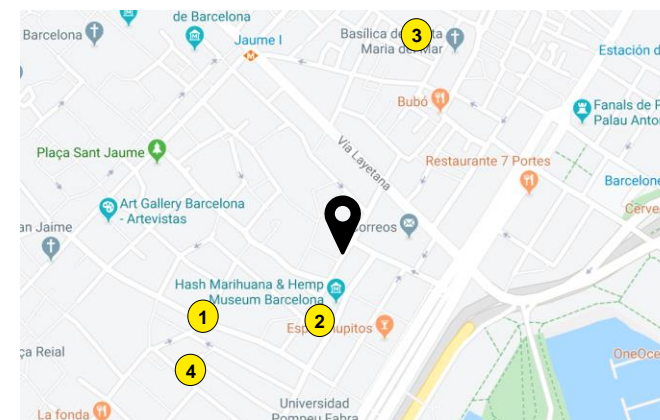
4.3.1 Gastos recuperables

Se estima que el conjunto de gastos anuales por concepto de suministros (agua, luz, gas, internet), servicio de lavandería y limpieza se incluyen en la factura mensual de alquiler, siendo por tanto recuperables para la propiedad. En caso de que el inquilino exceda dicho importe estimado de gastos se le cargará una factura adicional.

Detalle comparables - Comercial

| # | Ubicación | Superficie | €/ mes |
|-------------------------|--------------------|------------|------------|
| 1 | Sant Pere | 36 | 850.00 € |
| 2 | Sant Pere | 84 | 1,850.00 € |
| 3 | C/ dels Banys Vell | 48 | 600.00 € |
| 4 | C/ dels Codols | 60 | 600.00 € |
| Precio medio de mercado | | | 975.00 € |

Mapa comparables - Comercial





3 Valoración de los activos

3. Calle Gignàs, 26

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

4.3 Gastos (cont.)

4.3.2 Gastos no recuperables

Gastos directos

- Para el conjunto de gastos directos incluyendo las partidas de comunidad, lavandería y personal de mantenimiento y limpieza, se ha estimado un 15% de la cifra de ingresos anual.

Honorarios

- EY ha tenido acceso al contrato suscrito ente Home Capital y el operador del edificio (Home Select) en el que se recoge que este último tendrá derecho a percibir anualmente un 10% de la totalidad de los ingresos de explotación (netos de IVA) que obtenga Home Capital por la explotación del edificio anualmente; siempre y cuando la rentabilidad de dicho año sea igual o superior al 5,5%.
- En caso de que la rentabilidad sea inferior al 5,5% la comisión a Home Select será reducida en la cuantía necesaria para conseguir que la rentabilidad alcance dicho porcentaje mínimo. Dicha rentabilidad será calculada en base al NOI de cada ejercicio dividido entre el precio de compra del activo más la inversión en Capex.

General

- IBI: el pago anual supone un importe de 4.950 €/año que asume la propiedad.
- Seguro: el pago anual del seguro de la propiedad suma un total de 2.160 €/año.
- Capex de mantenimiento: hemos considerado un 0,5% anual sobre la renta bruta recibida el segundo año, un 1% sobre la renta bruta percibida el tercer año y un 1,5% anual sobre la renta bruta recibida del cuarto año en adelante. El primer año no se considera Capex al tratarse de un inmueble de reciente reforma.

4.4 Cálculo de los ingresos netos de explotación (NOI)

La renta bruta estimada para los futuros inquilinos de las viviendas ha sido calculada utilizando como base la información proporcionada por el cliente, que a su vez ha sido contrastada con nuestro análisis de mercado de alojamiento de ejecutivos en Barcelona.

Se ha asumido una renta de 2.500 €/mes por apartamento (suministros incluidos) y una renta de 1.000 €/mes por local, incrementándose en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI). Además, se ha añadido el crecimiento real de la renta estimada. A continuación se ha calculado, para los apartamentos, la renta neta deduciendo de la renta bruta total del activo los siguientes gastos no recuperables: gastos directos, honorarios calculados sobre ingresos, el Capex de mantenimiento, el seguro anual, el IBI y el coste de la reforma durante el primer año de flujo.



3 Valoración de los activos

3. Calle Gignàs, 26

| |
|------------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

4. Valoración (cont.)

4.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

4.5.1 Rentabilidad de salida

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a diez años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 4,25% de rentabilidad, lo que corresponde a una repercusión de 7.834 €/m².

4.5.2 Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, calidad del activo y situación actual del mercado residencial, hemos considerado un 6,50% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados.

4.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad a 31 de octubre de 2019 es de:

4.820.000 € *

(Cuatro millones ochocientos veinte mil euros)

De la cifra bruta, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al valor de mercado.

(*) Valores redondeados al millar.

Valoración de los Activos Inmobiliarios

4. Colomer, 8-10-12



3 Valoración de los activos

4. Calle Colomer, 8-10-12

| |
|------------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

1. Localización

1.1 Descripción general

La propiedad está situada en el barrio de Salamanca-Guindalera, al este de Paseo de la Castellana, en la Calle Colomer números 8-10-12, a pocas manzanas del barrio de Salamanca. Este área es principalmente residencial, se encuentra situada dentro de la M30 y dispone de numerosos servicios.

Madrid registró una población total de 3.224.334 habitantes en 2018, según datos del INE. Madrid se ha convertido en una de las principales capitales Europeas para negocios, así como una de las ciudades más visitadas de Europa por los turistas.

Guindalera es un barrio muy característico de Madrid al estar la plaza de Toros de las Ventas situada en el mismo. Entorno a esta plaza se ha creado un espacio peatonal con zonas verdes con gran variedad de restaurantes, supermercados y gimnasios.

1.2 Comunicaciones

El activo está localizado en la zona este de la capital próximo a la M-30, una de las principales vías de Madrid. Se encuentra a 10 minutos de la parada de metro Ventas (L2, L5) y Diego de León (L4 y L6). Además, al estar próximo a la M30 el trayecto hasta el aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas en taxi es de 13 minutos y en transporte público de 40 minutos, para la estación de Madrid Atocha 15 minutos en taxi y 35 en transporte público.

1.3 Alrededores

Salamanca-Guindalera es un barrio principalmente residencial, dispone de variedad de opciones de ocio y gran variedad de comercios como tiendas, farmacias y gimnasios, además de distintos colegios. La distancia caminando hasta la zona comercial prime de Madrid y el parque del Retiro es inferior a 20 minutos.

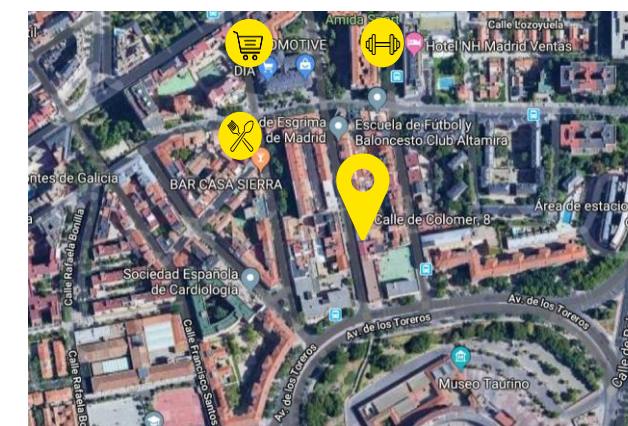
El inmueble se encuentra a pocas manzanas del barrio de Salamanca. Este distrito presenta una estructura socioeconómica alta en cuanto a renta per cápita, la tasa de paro es baja y la superficie media de las viviendas es alta comparada con el indicador municipal. Es uno de los distritos con mejor estatus socioeconómico de la Comunidad de Madrid, junto a Chamberí y Chamartín. El precio medio de venta de vivienda de segunda mano en el último trimestre (3T 2019) ha sido de 5.788€/m². La renta media mensual de la vivienda en alquiler en dicho trimestre ha sido de 19,4 €/m² construido. (Fuente: Ayuntamiento de Madrid).

Localización de la propiedad: Madrid



Fuente: Google Maps

Colomer 8-10-12, Madrid



Fuente: Google Maps



3 Valoración de los activos

4. Calle Colomer, 8-10-12

| |
|------------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

2. Descripción del activo

El activo sujeto a valoración es un edificio residencial que incluirá 28 apartamentos en la Calle Colomer, 8-10-12. La superficie total disponible para alquiler es de 1.581 m².

El proyecto comprende 28 apartamentos distribuidos sobre planta baja y cuatro plantas sobre rasante. Las plantas uno a tres incluyen 8 apartamentos por planta, más cuatro en la planta cuarta. Adicionalmente, el edificio comprenderá también 43 plazas de aparcamiento en planta sótano, 28 de ellas para el propio inmueble y 15 destinadas al edificio de Colomer, 9.

Todos los apartamentos dispondrán de un dormitorio y tendrán una superficie media por apartamento de 47 m².

La totalidad del inmueble será remodelada, con acabados de alta calidad y añadiendo zonas comunes que incluyen zona de descanso y cocina. Todos los apartamentos estarán completamente amueblados y dispondrán de todas las comodidades necesarias para habitarlo. Dicha reforma dará comienzo en el mes de enero de 2020 y se estima una duración de la misma de 15 meses, por lo que se espera que los apartamentos estén disponibles para su arrendamiento en abril de 2021.

Además, el servicio incluirá los suministros necesarios (agua, luz, gas e internet).

El inmueble será reformado con el objeto de ser explotado en régimen de alquiler de media estancia enfocado en el sector corporativo.

Según información recibida, el inmueble será explotado por la compañía Home Select.

No se incluyen fotografías de este inmueble en el Apéndice 3, ya que el edificio será reformado al completo y sólo se realizó inspección exterior.

3. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad. De acuerdo con el Registro de la Propiedad de Madrid 22, SCHAFFRIN, S.L.U. es el único titular y tiene la participación total de la finca sita en la Calle Colomer, 8-10-12 y se encuentra actualmente afecta a una carga hipotecaria a favor del Banco Sabadell. La sociedad Home Capital Rentals Socimi es propietaria al 100% de la sociedad SCHAFFRIN, S.L.U. A efectos de valoración, hemos asumido que la propiedad se encuentra libre de dicha carga.

Estado actual del edificio



Fuente:: Fotografía realizada por EY

Proyecto zonas comunes



Fuente:: Render facilitado por la Compañía

3 Valoración de los activos

4. Calle Colomer, 8-10-12

| |
|------------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

4. Valoración

4.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del inmueble situado en la calle Colomer, 8-10-12 hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos y las inversiones esperadas sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

4.2 Ingresos

4.2.1 Residencial

El modelo de negocio consiste en el arrendamiento de los 28 apartamentos disponibles. La reforma dará comienzo en el mes de enero de 2020 y la compañía estima que la duración será de 15 meses.

De acuerdo con la información recibida por Home Capital, el contrato de arrendamiento estándar tendrá un precio medio por inmueble de 2.300€ incluyendo gastos de suministros (agua, luz, gas, internet). Si el inquilino excede dicho importe estimado de gastos se le cargará una factura adicional.

Hemos realizado un análisis de las tarifas mensuales en el mercado de arrendamiento de apartamentos a ejecutivos en Madrid. Para ello hemos atendido a la tipología, calidad y diferenciación de la competencia directa y dada la ubicación del inmueble, la distribución del mismo y su estado hemos estimado un rango de mercado que consideramos razonable para este tipo de activo el cual varía entre los 2.100 – 2.700 €. Hemos asumido una renta media de 2.300 €/mes por apartamento.

Detalle comparables

| # | Ubicación | Superficie | €/ mes |
|-------------------------|----------------------|------------|------------|
| 1 | Rufino Blanco | 48 | 1,750.00 € |
| 2 | Juan Bravo, 2 | 45 | 2,137.00 € |
| 3 | C/ Navacerrada | 45 | 2,485.00 € |
| 4 | Ventas 2 | 80 | 2,430.00 € |
| 5 | Francisco Silvela, 3 | 100 | 3,105.00 € |
| Precio medio de mercado | | | 2,381.40 € |

Mapa comparables





3 Valoración de los activos

4. Calle Colomer, 8-10-12

| |
|------------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

4. Valoración (cont.)

4.2 Ingresos (cont.)

4.2.2 Crecimiento de rentas

De acuerdo a la práctica habitual de mercado, hemos considerado crecimientos de renta del IPC anual (nominal), aplicando los siguientes parámetros de crecimiento en nuestros cálculos del DFC (Fuente: FMI):

1,00% en año 1;

1,40% en año 2;

1,50% en año 3;

1,60% en año 4;

1,80% del año 5 en adelante.

Adicionalmente, se han considerado crecimientos de renta adicionales durante los primeros años de explotación que reflejen la consolidación del mismo hasta estabilización. Se ha estimado un crecimiento real de un 3,0%, 2,0% y 1,5% anual sobre la renta residencial durante los primeros tres años operativos.

4.2.3 Evolución de la ocupación

En línea con lo comentado en el punto 4.2.2, asumimos que el negocio se encuentra en un periodo de ramp-up hasta estabilización.

En línea con la información proporcionada por el cliente y con el conocimiento del mercado, se ha estimado una ocupación del 75% para el primer año, un 80% para el segundo y un 85% para el tercero hasta estabilización en torno al 90% durante el cuarto año hasta el final de las proyecciones. Esto supone que existe un vacío estructural de un apartamento durante todo el flujo.

4.3 Gastos

4.3.1 Gastos recuperables

Se estima que el conjunto de gastos anuales por concepto de suministros (agua, luz, gas, internet), servicio de lavandería y limpieza se incluyen en la factura mensual de alquiler, siendo por tanto recuperables para la propiedad. En caso de que el inquilino exceda dicho importe estimado de gastos se le cargará una factura adicional.



3 Valoración de los activos

4. Calle Colomer, 8-10-12

| |
|------------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

4.3 Gastos (cont.)

4.3.2 Gastos no recuperables

Gastos directos

- Para el conjunto de gastos directos incluyendo las partidas de comunidad, lavandería y personal de mantenimiento y limpieza, se ha estimado un 15% de la cifra de ingresos anual.

Honorarios

- EY ha tenido acceso al contrato suscrito ente Home Capital y el operador del edificio (Home Select) en el que se recoge que este último tendrá derecho a percibir anualmente un 10% de la totalidad de los ingresos de explotación (netos de IVA) que obtenga Home Capital por la explotación del edificio anualmente.

General

- IBI: el pago anual supone un importe de 2.760 €/año que asume la propiedad.
- Seguro: el pago anual del seguro de la propiedad suma un total de 3.480 €/año.
- Capex de mantenimiento: hemos considerado un 0,5% anual sobre la renta bruta recibida el segundo año, un 1% sobre la renta bruta percibida el tercer año y un 1,5% anual sobre la renta bruta recibida del cuarto año en adelante. El primer año no se considera Capex al tratarse de un inmueble de reciente reforma.

4.3.3 Capex de inversión

De acuerdo con lo comentado con la propiedad, se ha estimado un Capex total de 4,2m€, correspondiente a la reforma, la dotación de mobiliario y los honorarios del arquitecto y decorador, que se ejecutará a partir de enero de 2020.

4.4 Cálculo de los ingresos netos de explotación (NOI)

La renta bruta estimada para los futuros inquilinos de las viviendas ha sido calculada utilizando como base la información proporcionada por el cliente, que a su vez ha sido contrastada con nuestro análisis de mercado de alojamiento de ejecutivos en Madrid.

Se ha asumido una renta de 2.300 €/mes por apartamento (suministros incluidos), incrementándose en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI). Además, se ha añadido el crecimiento real de la renta estimada.

A continuación, se ha calculado la renta neta deduciendo de la renta bruta total del activo los siguientes gastos no recuperables: gastos directos, honorarios calculados sobre ingresos, el Capex de mantenimiento, el seguro anual, el IBI y el coste de la reforma durante el primer año del flujo.



3 Valoración de los activos

4. Calle Colomer, 8-10-12

- Glosario
- 1 Resumen ejecutivo
- 2 Descripción de Mercado ...
- 3 Valoración de los activos**
- 4 Apéndices

4. Valoración (cont.)

4.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

4.5.1 Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a diez años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 5,00% de rentabilidad, lo que corresponde a una repercusión de 8.110 €/m².

La rentabilidad de salida ha sido calculada como una media ponderada entre la rentabilidad de los elementos residenciales. Dichas rentabilidades se han estimado en función de nuestra experiencia y conocimiento en la valoración de inmuebles similares y transacciones actuales de edificios similares, si hubiera.

4.5.2 Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, estado actual en rehabilitación, calidad del activo y situación actual del mercado residencial, hemos considerado un 7,50% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados.

4.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad a 31 de octubre de 2019 es de:

5.570.000 € *

(Cinco millones quinientos setenta mil euros)

De la cifra bruta, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al valor de mercado.

(*) Valores redondeados al millar.

Valoración de los Activos Inmobiliarios

5. Colomer, 9



3 Valoración de los activos

5. Calle Colomer, 9

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

1. Localización

1.1 Descripción general

La propiedad está situada en el barrio de Salamanca-Guindalera, al este de Paseo de la Castellana, en la Calle Colomer número 9, a pocas manzanas del barrio de Salamanca. Este área es principalmente residencial, se encuentra situada dentro de la M30 y dispone de numerosos servicios.

Madrid registró una población total de 3.224.334 habitantes en 2018, según datos del INE. Madrid se ha convertido en una de las principales capitales Europeas para negocios, así como una de las ciudades más visitadas de Europa por los turistas.

Guindalera es un barrio muy característico de Madrid al estar la plaza de Toros de las Ventas situada en el mismo. Entorno a esta plaza se ha creado un espacio peatonal con zonas verdes con gran variedad de restaurantes, supermercados y gimnasios.

1.2 Comunicaciones

El activo está localizado en la zona este de la capital próximo a la M-30, una de las principales vías de Madrid. Se encuentra a 10 minutos de la parada de metro Ventas (L2, L5) y Diego de León (L4 y L6). Además, al estar próximo a la M30 el trayecto hasta el aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas en taxi es de 13 minutos y en transporte público de 40 minutos, para la estación de Madrid Atocha 15 minutos en taxi y 35 en transporte público.

1.3 Alrededores

Salamanca-Guindalera es un barrio principalmente residencial, dispone de variedad de opciones de ocio y gran variedad de comercios como tiendas, farmacias y gimnasios, además de distintos colegios. La distancia caminando hasta la zona comercial prime de Madrid y el parque del Retiro es inferior a 20 minutos.

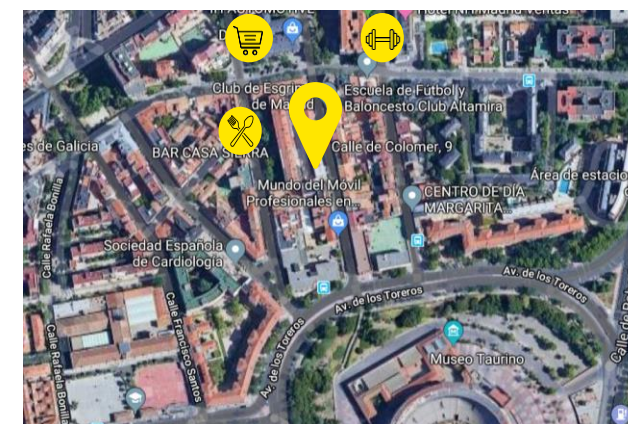
El inmueble se encuentra a pocas manzanas del barrio de Salamanca. Este distrito presenta una estructura socioeconómica alta en cuanto a renta per cápita, la tasa de paro es baja y la superficie media de las viviendas es alta comparada con el indicador municipal. Es uno de los distritos con mejor estatus socioeconómico de la Comunidad de Madrid, junto a Chamberí y Chamartín. El precio medio de venta de vivienda de segunda mano en el último trimestre (3T 2019) ha sido de 5.788€/m². La renta media mensual de la vivienda en alquiler en dicho trimestre ha sido de 19,4 €/m² construido. (Fuente: Ayuntamiento de Madrid).

Localización de la propiedad: Madrid



Fuente: Google Maps

Colomer 9, Madrid



Fuente: Google Maps

3 Valoración de los activos

5. Calle Colomer, 9

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

2. Descripción del activo

El activo sujeto a valoración es un edificio residencial que incluirá 22 apartamentos en la Calle Colomer, 9. La superficie total disponible para alquiler es de 1.364 m².

El proyecto comprende 22 apartamentos distribuidos sobre planta baja y cuatro plantas sobre rasante. Las plantas uno a tres incluyen 5 apartamentos por planta, más cuatro en la planta baja y tres más en la cuarta planta.

Todos los apartamentos dispondrán de un dormitorio y tendrán una superficie media por apartamento de 34 m².

La totalidad del inmueble será remodelada, con acabados de alta calidad y añadiendo zonas comunes que incluyen zona de descanso y cocina. Todos los apartamentos estarán completamente amueblados y dispondrán de todas las comodidades necesarias para habitarlo. Dicha reforma dará comienzo en el mes de diciembre y se estima una duración de la misma de 11 meses, por lo que se espera que los apartamentos estén disponibles para su arrendamiento en el último trimestre de 2020.

Además, el servicio incluirá los suministros necesarios (agua, luz, gas e internet).

El inmueble será reformado con el objeto de ser explotado en régimen de alquiler de media estancia enfocado en el sector corporativo.

Según información recibida, el inmueble será explotado por la compañía Home Select.

No se incluyen fotografías de este inmueble en el Apéndice 3, ya que el edificio será reformado al completo y sólo se realizó inspección exterior.

3. Titularidad

EY ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad. De acuerdo con el Registro de la Propiedad de Madrid 22, BEUSTE INVESTMENTS, S.L. es el único titular y tiene la participación total de la finca sita en la Calle Colomer, 9 y se encuentra actualmente libre de cargas. La sociedad Home Capital Rentals Socimi es propietaria al 100% de la sociedad BEUSTE INVESTMENTS, S.L.

Estado actual del edificio



Fuente:: Fotografía realizada por EY

Proyecto apartamento



Fuente:: Presupuesto fit out

3 Valoración de los activos

5. Calle Colomer, 9

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

4. Valoración

4.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del inmueble situado en la calle Colomer, 9 hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos y las inversiones esperadas sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

4.2 Ingresos

4.2.1 Residencial

El modelo de negocio consiste en el arrendamiento de los 22 apartamentos disponibles. La reforma dará comienzo en el mes de diciembre y la compañía estima que la duración será de 11 meses.

De acuerdo con la información recibida por Home Capital, el contrato de arrendamiento estándar tendrá un precio medio por inmueble de 2.200€ incluyendo un presupuesto de gastos de suministros (agua, luz, gas, internet). Si el inquilino excede dicho importe, se le cargará una factura adicional por el exceso.

Hemos realizado un análisis de las tarifas mensuales en el mercado de arrendamiento de apartamentos a ejecutivos en Madrid. Para ello hemos atendido a la tipología, calidad y diferenciación de la competencia directa y dada la ubicación del inmueble, la distribución del mismo y su estado hemos estimado un rango de mercado que consideramos razonable para este tipo de activo el cual varía entre los 1.900 – 2.500 €. Hemos asumido una renta media de 2.200 €/mes por apartamento.

Detalle comparables

| # | Ubicación | Superficie | €/ mes |
|-------------------------|----------------------|------------|------------|
| 1 | Rufino Blanco | 48 | 1,750.00 € |
| 2 | Juan Bravo, 2 | 45 | 2,137.00 € |
| 3 | C/ Navacerrada | 45 | 2,485.00 € |
| 4 | Ventas 2 | 80 | 2,430.00 € |
| 5 | Francisco Silvela, 3 | 100 | 3,105.00 € |
| Precio medio de mercado | | | 2,381.40 € |

Mapa comparables





3 Valoración de los activos

5. Calle Colomer, 9

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

4. Valoración (cont.)

4.2 Ingresos (cont.)

4.2.2 Crecimiento de rentas

De acuerdo a la práctica habitual de mercado, hemos considerado crecimientos de renta del IPC anual (nominal), aplicando los siguientes parámetros de crecimiento en nuestros cálculos del DFC (Fuente: FMI):

1,00% en año 1;

1,40% en año 2;

1,50% en año 3;

1,60% en año 4;

1,80% del año 5 en adelante.

Adicionalmente, se han considerado crecimientos de renta adicionales durante los primeros años de explotación que reflejen la consolidación del mismo hasta estabilización.

Se ha estimado un crecimiento real de un 3,0%, 2,0% y 1,5% anual sobre la renta residencial durante los primeros tres años operativos, y un 1% desde el cuarto año hasta el final de las proyecciones de acuerdo a la evolución estimada.

4.2.3 Evolución de la ocupación

En línea con lo comentado en el punto 4.2.2, asumimos que el negocio se encuentra en un periodo de ramp-up hasta estabilización.

En línea con la información proporcionada por el cliente y con el conocimiento del mercado, se ha estimado una ocupación del 70% para el primer año, un 75% para el segundo y un 80% para el tercero hasta estabilización en torno al 85% durante el cuarto año hasta el final de las proyecciones. Esto supone que existe un vacío estructural de un apartamento durante todo el flujo.

4.3 Gastos

4.3.1 Gastos recuperables

Se estima que el conjunto de gastos anuales por concepto de suministros (agua, luz, gas, internet), servicio de lavandería y limpieza se incluyen en la factura mensual de alquiler, siendo por tanto recuperables para la propiedad. En caso de que el inquilino exceda dicho importe estimado de gastos se le cargará una factura adicional.



3 Valoración de los activos

5. Calle Colomer, 9

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

4.3 Gastos (cont.)

4.3.2 Gastos no recuperables

Gastos directos

- Para el conjunto de gastos directos incluyendo las partidas de comunidad, lavandería y personal de mantenimiento y limpieza, se ha estimado un 15% de la cifra de ingresos anual.

Honorarios

- EY ha tenido acceso al contrato suscrito ente Home Capital y el operador del edificio (Home Select) en el que se recoge que este último tendrá derecho a percibir anualmente un 10% de la totalidad de los ingresos de explotación (netos de IVA) que obtenga Home Capital por la explotación del edificio anualmente.

General

- IBI: el pago anual supone un importe de 5.100 €/año que asume la propiedad.
- Seguro: el pago anual del seguro de la propiedad suma un total de 3.480 €/año.
- Capex de mantenimiento: hemos considerado un 0,5% anual sobre la renta bruta recibida el segundo año, un 1% sobre la renta bruta percibida el tercer año y un 1,5% anual sobre la renta bruta recibida del cuarto año en adelante. El primer año no se considera Capex al tratarse de un inmueble de reciente reforma.

4.3.3 Capex de inversión

De acuerdo con lo comentado con la propiedad, se ha estimado un Capex total de 2,7m€, correspondiente a la reforma y la dotación de mobiliario, que se ejecutará a partir de diciembre de 2019.

4.4 Cálculo de los ingresos netos de explotación (NOI)

La renta bruta estimada para los futuros inquilinos de las viviendas ha sido calculada utilizando como base la información proporcionada por el cliente, que a su vez ha sido contrastada con nuestro análisis de mercado de alojamiento de ejecutivos en Madrid.

Se ha asumido una renta de 2.200 €/mes por apartamento (suministros incluidos), incrementándose en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI). Además, se ha añadido el crecimiento real de la renta estimada.

A continuación, se ha calculado la renta neta deduciendo de la renta bruta total del activo los siguientes gastos no recuperables: gastos directos, honorarios calculados sobre ingresos, el Capex de mantenimiento, el seguro anual, el IBI y el coste de la reforma durante el primer año del flujo.



3 Valoración de los activos

5. Calle Colomer, 9

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

4. Valoración (cont.)

4.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

4.5.1 Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a diez años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 5.00% de rentabilidad, lo que corresponde a una repercusión de 6.603 €/m².

4.5.2 Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, estado actual en rehabilitación, calidad del activo y situación actual del mercado residencial, hemos considerado un 7,50% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados.

4.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad a 31 de octubre de 2019 es de:

4.160.000 € *

(Cuatro millones ciento sesenta mil euros)

De la cifra bruta del valor de mercado, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al valor de mercado.

(*) Valores redondeados al millar.

Valoración de los Activos Inmobiliarios

6. Calle Farmacia, 12



3 Valoración de los activos

6. Calle Farmacia, 12

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

1. Localización

1.1 Descripción general

La propiedad está situada en Chueca, una zona del barrio de Justicia, en la Calle Farmacia número 12. Debido a su ubicación en el distrito Centro, es una zona de gran atractivo turístico con mucho tránsito peatonal. En las inmediaciones encontramos numerosos comercios, bares y oferta cultural.

Madrid registró una población total de 3.224.334 habitantes en 2018, según datos del INE. Madrid se ha convertido en una de las principales capitales Europeas para negocios, así como una de las ciudades más visitadas de Europa por los turistas.

El barrio de Justicia conserva la arquitectura castiza típica de la ciudad y cuenta con numerosos edificios históricos como el Palacio de Longoria (sede de a SGAE), el Palacio de Santa Bárbara o la Casa de las Siete Chimeneas (Museo de Historia de Madrid).

1.2 Comunicaciones

El activo está localizado en Chueca, dentro del distrito centro y perteneciente a Madrid Central, por tanto el acceso por transporte privado está limitado.

Se encuentra a 250 metros de la parada de metro Chueca (L5) y a menos de 10 minutos a pie de las paradas Tribunal (L10) y Alonso Martínez (L4 y L5). Además, se encuentra a 700 metros del Paseo de Recoletos, uno de los principales ejes de la ciudad que junto con el Paseo de la Castellana conecta Madrid de norte a sur.

El trayecto hasta el aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas en taxi es de 25 minutos y en transporte público de 40 minutos, para la estación de Madrid Atocha 15 minutos en taxi y 20 en transporte público.

1.3 Alrededores

Chueca se ha convertido en los últimos años en una de las zonas de moda de Madrid. El activo se encuentra a escasos metros de la calle Fuencarral, una de las principales vías comerciales de la ciudad. En el entorno inmediato encontramos numerosas tiendas, restaurantes, cafeterías, museos y teatros.

Debido a su localización y su gran oferta comercial y de ocio, es una ubicación muy turística con gran tránsito peatonal.

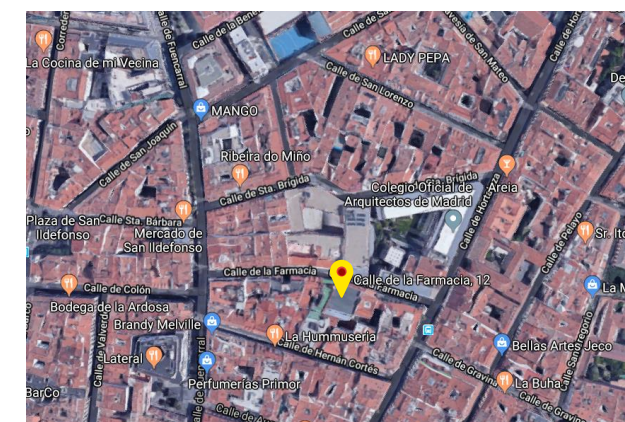
El precio medio de venta de vivienda de segunda mano en el último trimestre (4T 2019) ha sido de 5.893€/m². La renta media mensual de la vivienda en alquiler en dicho trimestre ha sido de 20,0 €/m² construido. (Fuente: Idealista).

Localización de la propiedad: Madrid



Fuente: Google Maps

Farmacia 12, Madrid



Fuente: Google Maps

3 Valoración de los activos

6. Calle Farmacia, 12

| |
|------------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

2. Descripción del activo

El activo sujeto a valoración es actualmente un edificio con uso exclusivo de parking en la Calle Farmacia, 12, que se demolerá para construir 23 apartamentos y 29 plazas de parking. La superficie total disponible para será de 1.405 m².

El inmueble será reformado con el objeto de ser explotado en régimen de alquiler de media estancia enfocado en el sector corporativo. El proyecto comprende 23 apartamentos distribuidos sobre planta baja y cuatro plantas sobre rasante. La planta baja contará con dos apartamentos. Las plantas uno a tres incluirán 6 apartamentos por planta, más tres áticos en la planta cuarta. Adicionalmente, el edificio comprenderá también 29 plazas de aparcamiento en planta sótano que se explotarán de forma independiente.

Del total de apartamentos, 14 tendrán una superficie media de 45 metros y 8 contarán con 65 metros de superficie media. Los 3 apartamentos restantes son áticos que contarán con amplias terrazas-solárium y superficies de 50, 60 y 92 m².

La totalidad del inmueble será remodelado, con acabados de alta calidad y añadiendo zonas comunes que incluirán zona de descanso y cocina. Todos los apartamentos estarán completamente amueblados y dispondrán de todas las comodidades necesarias para habitarlo. Se espera que los apartamentos estén disponibles para su arrendamiento a finales de 2022.

Además, el servicio incluirá los suministros necesarios (agua, luz, gas e internet).

3. Titularidad

De acuerdo con la información proporcionada por el cliente, Home Capital Rentals Socimi, S.A. llevará a cabo la compra del activo durante el mes de febrero de 2020, por tanto EY no ha tenido acceso a la Nota Simple de la propiedad.

Estado actual del edificio



Fuente:: Fotografía realizada por EY

Vista exterior



Fuente:: Fotografía realizada por EY

3 Valoración de los activos

6. Calle Farmacia, 12

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

4. Valoración

4.1 Metodología de valoración

Para obtener el valor de mercado del inmueble situado en la calle Farmacia, 12 hemos utilizado la metodología de Descuento de Flujos de Caja (“DFC”).

El método del Descuento de Flujos de Caja es usado habitualmente para la valoración de activos inmobiliarios y es el usado por la mayoría de inversores, tanto nacionales como internacionales. Está basado en proyecciones de los ingresos netos y las inversiones esperadas sobre un período de tiempo definido. Al final de dicho período se estima la venta del activo a una rentabilidad de salida.

El flujo de caja se descuenta a una tasa de descuento determinada por el riesgo asociado a la inversión (entendiéndose como riesgo factores como localización, estado de conservación, situación arrendaticia, etc.), obteniendo el Valor Neto Presente (NPV). El NPV representa el precio que se podría pagar para alcanzar la tasa de retorno objetivo dadas las proyecciones de ingresos y gastos definidas en la elaboración del DFC, deduciendo a tal importe los costes de adquisición (notaría, registro, intermediación, etc.).

El NPV se compara con transacciones recientes realizadas en el mercado libre (si fueran accesibles y comparables al inmueble objeto de valoración) y con nuestra experiencia obtenida tras la valoración de activos similares.

4.2 Ingresos

4.2.1 Residencial

El modelo de negocio consiste en el arrendamiento de los 23 apartamentos resultantes y las 29 plazas de parking. La reforma dará comienzo a finales de 2020-principios de 2021 y la compañía estima el comienzo de la operativa en diciembre de 2022.

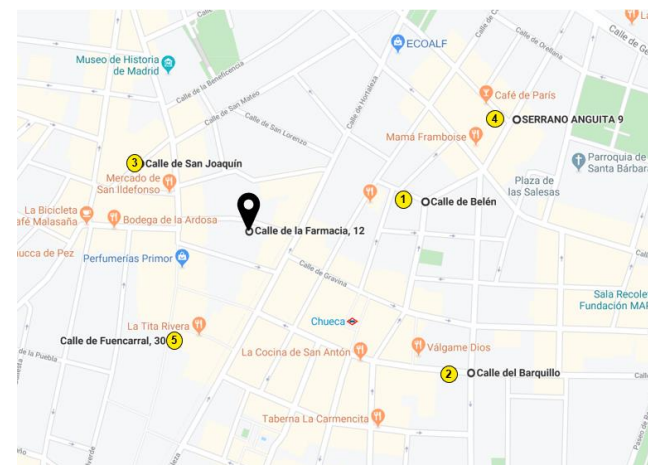
De acuerdo con la información recibida por Home Capital, el contrato de arrendamiento estándar tendrá un precio medio por inmueble de 2.500€ incluyendo gastos de suministros (agua, luz, gas, internet). Si el inquilino excede dicho importe estimado de gastos se le cargará una factura adicional.

Hemos realizado un análisis de las tarifas mensuales en el mercado de arrendamiento de apartamentos a ejecutivos en Madrid. Para ello hemos atendido a la tipología, calidad y diferenciación de la competencia directa. Dada la ubicación del inmueble, la distribución del mismo y su estado hemos estimado un rango de mercado que consideramos razonable para este tipo de activo el cual varía entre los 2.100 – 2.600 €. Hemos asumido una renta media de 2.400 €/mes por apartamento.

Detalle comparables

| # | Ubicación | Superficie | €/ mes |
|-------------------------|-------------------|------------|------------|
| 1 | Barquillo VI | 60 | 2,430.00 € |
| 2 | San Joaquín XVI | 57 | 2,295.00 € |
| 3 | SERRANO ANGUITA I | 80 | 2,565.00 € |
| 4 | Fuencarral | 63 | 2,025.00 € |
| Precio medio de mercado | | | 2,328.8 € |

Mapa comparables





3 Valoración de los activos

6. Calle Farmacia, 12

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

4. Valoración (cont.)

4.2 Ingresos (cont.)

4.2.2 Crecimiento de rentas

De acuerdo a la práctica habitual de mercado, hemos considerado crecimientos de renta del IPC anual (nominal), aplicando los siguientes parámetros de crecimiento en nuestros cálculos del DFC (Fuente: FMI):

1,00% en año 1;

1,40% en año 2;

1,50% en año 3;

1,60% en año 4;

1,80% del año 5 en adelante.

Adicionalmente, se han considerado crecimientos de renta adicionales durante los primeros años de explotación que reflejen la consolidación del mismo hasta estabilización. Se ha estimado un crecimiento real de un 3,0%, 2,0% y 1,5% anual sobre la renta residencial.

4.2.3 Evolución de la ocupación

En línea con lo comentado en el punto 4.2.2, asumimos que el negocio se encuentra en un periodo de ramp-up hasta estabilización.

En línea con la información proporcionada por el cliente y con el conocimiento del mercado, se ha estimado una ocupación del 80% para el primer año, un 85% para el segundo y un 90% desde el tercero hasta el final de las proyecciones. Esto supone que existe un vacío estructural de un apartamento durante todo el flujo.

4.3 Gastos

4.3.1 Gastos recuperables

Se estima que el conjunto de gastos anuales por concepto de suministros (agua, luz, gas, internet), servicio de lavandería y limpieza se incluyen en la factura mensual de alquiler, siendo por tanto recuperables para la propiedad. En caso de que el inquilino exceda dicho importe estimado de gastos se le cargará una factura adicional.



3 Valoración de los activos

6. Calle Farmacia, 12

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

4.3 Gastos (cont.)

4.3.2 Gastos no recuperables

Gastos directos

- Para el conjunto de gastos directos incluyendo las partidas de comunidad, lavandería y personal de mantenimiento y limpieza, se ha estimado un 15% de la cifra de ingresos anual. Se ha considerado un 5% adicional teniendo en cuenta los gastos asociados a la operativa de las 29 plazas de parking con las que contará el inmueble.

Honorarios

- Se estima que Home Capital articulará un contrato de gestión similar al suscrito en el resto de propiedades de la cartera, por el cual el operador, tendrá derecho a percibir anualmente un 10% de la totalidad de los ingresos de explotación (netos de IVA) que obtenga Home Capital por la explotación del edificio.

General

- IBI: el pago anual supone un importe de 10.000 €/año que asume la propiedad.
- Seguro: el pago anual del seguro de la propiedad suma un total de 6.670 €/año.
- Capex de mantenimiento: hemos considerado un 0,5% anual sobre la renta bruta recibida el segundo año de operación, un 1% sobre la renta bruta percibida el tercer año y un 1,5% anual sobre la renta bruta recibida del cuarto año en adelante. El primer año no se considera Capex al tratarse de un inmueble de reciente reforma.

4.3.3 Capex de inversión

De acuerdo con lo comentado con la propiedad, se ha estimado un Capex total de 4,5m€, correspondiente a la reforma, la dotación de mobiliario y los honorarios del arquitecto y decorador.

4.4 Cálculo de los ingresos netos de explotación (NOI)

La renta bruta estimada para los futuros inquilinos de las viviendas ha sido calculada utilizando como base la información proporcionada por el cliente, que a su vez ha sido contrastada con nuestro análisis de mercado de alojamiento de ejecutivos en Madrid.

Se ha asumido una renta de 2.400 €/mes por apartamento (suministros incluidos) y 140 €/mes por plaza de parking, incrementándose en función el IPC previsto para los años posteriores (Fuente: FMI). Además, se ha añadido el crecimiento real de la renta estimada.



3 Valoración de los activos

6. Calle Farmacia, 12

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

4. Valoración (cont.)

4.4 Cálculo de los ingresos netos de explotación (NOI)

A continuación, se ha calculado la renta neta deduciendo de la renta bruta total del activo los siguientes gastos no recuperables: gastos directos, honorarios calculados sobre ingresos, el Capex de mantenimiento, el seguro anual, el IBI y el coste de la reforma durante el primer año del flujo.

4.5 Rentabilidad de salida y tasa de descuento

4.5.1 Rentabilidad de salida

Hemos estimado un escenario temporal de flujos de caja a diez años. Para determinar el valor del inmueble en el año 10 (valor terminal), hemos capitalizado la renta neta de ese último año al 3,75% de rentabilidad, lo que corresponde a una repercusión de 11.129 €/m² (dicho importe incluye plazas de parking).

La rentabilidad de salida ha sido calculada como una media ponderada entre la rentabilidad de los elementos residenciales y parking. Dichas rentabilidades se han estimado en función de nuestra experiencia y conocimiento en la valoración de inmuebles similares y transacciones actuales, si hubiera.

4.5.2 Tasa de descuento

Atendiendo a la ubicación, tipología, estado actual en rehabilitación, calidad del activo y situación actual del mercado residencial, hemos considerado un 8,25% como tasa de descuento de los flujos de caja proyectados.

4.6 Valor de mercado

Nuestra valoración está basada en determinadas asunciones que hemos explicado en este informe y en los Principios Generales de Valoración aplicados a todas las valoraciones con las condiciones expuestas en la carta de encargo.

En nuestra opinión, el valor de mercado de la propiedad a 31 de enero de 2020 es de:

5.390.000 € *

(Cinco millones trescientos noventa mil euros)

De la cifra bruta, hemos descontado los costes de compra, que estimamos en 2,75%, para llegar al valor de mercado.

(*) Valores redondeados al millar.

4

Apéndices

In this section

Page

| | |
|--|----|
| 1. Supuestos Generales | 52 |
| 2. Modelos de valoración | 54 |
| 3a. Fotografías visita – Blasco de Garay, 32 | 59 |
| 3b. Fotografías visitas – Gignàs, 26 | 60 |



4 Apéndices

1. Supuestos Generales

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:

- Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en los Títulos de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que las propiedades se vendería libre de las mismas.
- Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de las propiedades y que la misma, es veraz, completa y correcta.
- Que la información urbanística proporcionada por Home Capital Rentals SOCIMI es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico de los activos y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que las propiedades cuentan con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.
- Que los edificios han sido o están siendo construidos y su uso será en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
- Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades.
- Que los activos se encuentran en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes de los edificios que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que las inspecciones realizadas de las propiedades y el presente informe no constituyen un estudio estructural de las propiedades ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
- Que las propiedades están conectadas o pueden estar conectadas sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.



4 Apéndices

1. Supuestos Generales

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

1. Supuestos Generales (cont.)

- Que los edificios no han sido contraídos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.
- Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
- Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
- Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
- No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de las propiedades.



4 Apéndices

2. Modelos de valoración

| |
|------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

Blasco de Garay 32

| | |
|------------------|------------|
| Fecha Valoración | 31/10/2019 |
| Cashflow Period | 10 |

| | |
|---------------|-------|
| Discount Rate | 6.25% |
| Exit Yield | 4.00% |

| | |
|--------|-------|
| IBI | 9,793 |
| Seguro | 2,208 |

| | |
|---------------------------------------|-------|
| Superficie Construida | 1,331 |
| Superficie media por apartamento | 73.9 |
| Apartamentos disponibles | 17 |
| Renta antigua | 1 |
| Total apartamentos | 18 |
| Apartamento (antiguo local comercial) | 1 |

| | |
|---------------------|-----------|
| Gross Present Value | 8,650,191 |
| Net Present Value | 8,410,000 |
| €/residential unit | 442,632 |
| €/m2 | 6,319 |

| | |
|-------------------|-------|
| Acquisition Costs | 2.75% |
| Disposal Costs | 1.00% |

| Ingresos | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/10/2020 | 31/10/2021 | 31/10/2022 | 31/10/2023 | 31/10/2024 | 31/10/2025 | 31/10/2026 | 31/10/2027 | 31/10/2028 | 31/10/2029 |
| Alquiler corporativo | 407,465 | 450,378 | 493,218 | 508,126 | 553,111 | 571,513 | 590,527 | 610,174 | 630,474 | 651,450 |
| Renta antigua | 420 | 420 | 420 | 420 | 420 | 420 | 420 | 420 | 420 | 420 |
| Total ingresos | 407,885 | 450,798 | 493,638 | 508,546 | 553,531 | 571,933 | 590,947 | 610,594 | 630,894 | 651,870 |
| Year-on-year performance | | 10.5% | 9.5% | 3.0% | 8.8% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% |

| Gastos | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/10/2020 | 31/10/2021 | 31/10/2022 | 31/10/2023 | 31/10/2024 | 31/10/2025 | 31/10/2026 | 31/10/2027 | 31/10/2028 | 31/10/2029 |
| Gastos directos | | | | | | | | | | |
| Apartamentos | 61,183 | 67,620 | 74,046 | 76,282 | 83,030 | 85,790 | 88,642 | 91,589 | 94,634 | 97,781 |
| Total | 61,183 | 67,620 | 74,046 | 76,282 | 83,030 | 85,790 | 88,642 | 91,589 | 94,634 | 97,781 |
| % variación anual | | 10.5% | 9.5% | 3.0% | 8.8% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% |
| Gastos indirectos | | | | | | | | | | |
| Admin. & General | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos comercialización | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capex de mantenimiento | 0 | 2,254 | 4,936 | 7,628 | 8,303 | 8,579 | 8,864 | 9,159 | 9,463 | 9,778 |
| Total | 0 | 2,254 | 4,936 | 7,628 | 8,303 | 8,579 | 8,864 | 9,159 | 9,463 | 9,778 |
| % variación anual | | | 119.0% | 54.5% | 8.8% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% |
| Honorarios Gestion | | | | | | | | | | |
| Honorarios Operador (Be Mate) | 52,005 | 57,477 | 62,939 | 64,840 | 70,575 | 72,921 | 75,346 | 77,851 | 80,439 | 83,113 |
| Total | 52,005 | 57,477 | 62,939 | 64,840 | 70,575 | 72,921 | 75,346 | 77,851 | 80,439 | 83,113 |
| % variación anual | | 10.5% | 9.5% | 3.0% | 8.8% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% |
| Real estate expenses | | | | | | | | | | |
| IBI, vado, basuras | 9,793 | 9,891 | 10,029 | 10,180 | 10,343 | 10,529 | 10,718 | 10,911 | 11,108 | 11,308 |
| Seguros | 2,208 | 2,230 | 2,261 | 2,295 | 2,332 | 2,374 | 2,417 | 2,460 | 2,504 | 2,550 |
| Total | 12,001 | 12,121 | 12,291 | 12,475 | 12,675 | 12,903 | 13,135 | 13,371 | 13,612 | 13,857 |
| % variación anual | | 1.0% | 1.4% | 1.5% | 1.6% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |
| Gastos | | | | | | | | | | |
| Gastos directos | 61,183 | 67,620 | 74,046 | 76,282 | 83,030 | 85,790 | 88,642 | 91,589 | 94,634 | 97,781 |
| Gastos indirectos | 0 | 2,254 | 4,936 | 7,628 | 8,303 | 8,579 | 8,864 | 9,159 | 9,463 | 9,778 |
| Comision gestion | 52,005 | 57,477 | 62,939 | 64,840 | 70,575 | 72,921 | 75,346 | 77,851 | 80,439 | 83,113 |
| Total Gastos Operativos | 113,188 | 127,351 | 141,921 | 148,750 | 161,908 | 167,290 | 172,852 | 178,599 | 184,537 | 190,672 |
| Gastos de la propiedad | 12,001 | 12,121 | 12,291 | 12,475 | 12,675 | 12,903 | 13,135 | 13,371 | 13,612 | 13,857 |
| Total Otros Gastos Operativos | 12,001 | 12,121 | 12,291 | 12,475 | 12,675 | 12,903 | 13,135 | 13,371 | 13,612 | 13,857 |
| Total Gastos | 125,189 | 139,472 | 154,212 | 161,225 | 174,582 | 180,193 | 185,987 | 191,970 | 198,149 | 204,529 |
| % variación anual | | 11.4% | 10.6% | 4.5% | 8.3% | 3.2% | 3.2% | 3.2% | 3.2% | 3.2% |

| | | | | | | | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| NOI | 282,696 | 311,327 | 339,427 | 347,321 | 378,948 | 391,740 | 404,960 | 418,624 | 432,746 | 447,341 |
| Valor Terminal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11,071,690 |
| FCF | 282,696 | 311,327 | 339,427 | 347,321 | 378,948 | 391,740 | 404,960 | 418,624 | 432,746 | 11,519,031 |
| CAPEX | -58,600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| NOI | 224,096 | 311,327 | 339,427 | 347,321 | 378,948 | 391,740 | 404,960 | 418,624 | 432,746 | 11,519,031 |



4 Apéndices

2. Modelos de valoración

Glosario
 1 Resumen ejecutivo
 2 Descripción de Mercado ...
 3 Valoración de los activos
4 Apéndices

General Margallo, 33

| | |
|------------------|------------|
| Fecha Valoración | 31/10/2019 |
| Cashflow Period | 10 |

| | |
|---------------|-------|
| Discount Rate | 7.00% |
| Exit Yield | 4.50% |

| | |
|--------|--------|
| IBI | 11,111 |
| Seguro | 2,160 |

| | |
|----------------------------------|-------|
| Superficie Construida | 1,678 |
| Superficie media por apartamento | 83.9 |
| Apartamentos disponibles | 20 |

| | |
|---------------------|-----------|
| Gross Present Value | 7,347,411 |
| Net Present Value | 7,150,000 |
| €/residential unit | 357,500 |
| €/m2 | 4,261 |

| | |
|-------------------|-------|
| Acquisition Costs | 2.75% |
| Disposal Costs | 1.00% |

| Ingresos | 1 31/10/2020 | 2 31/10/2021 | 3 31/10/2022 | 4 31/10/2023 | 5 31/10/2024 | 6 31/10/2025 | 7 31/10/2026 | 8 31/10/2027 | 9 31/10/2028 | 10 31/10/2029 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Alquiler corporativo | 44,575 | 574,968 | 629,397 | 648,151 | 665,107 | 683,849 | 703,120 | 722,934 | 743,307 | 764,253 |
| Total ingresos | 44,575 | 574,968 | 629,397 | 648,151 | 665,107 | 683,849 | 703,120 | 722,934 | 743,307 | 764,253 |
| Year-on-year performance | | 1189.9% | 9.5% | 3.0% | 2.6% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% |

| Gastos | 1 31/10/2020 | 2 31/10/2021 | 3 31/10/2022 | 4 31/10/2023 | 5 31/10/2024 | 6 31/10/2025 | 7 31/10/2026 | 8 31/10/2027 | 9 31/10/2028 | 10 31/10/2029 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Gastos directos | | | | | | | | | | |
| Apartamentos | 6,686 | 86,245 | 94,410 | 97,223 | 99,766 | 102,577 | 105,468 | 108,440 | 111,496 | 114,638 |
| Total | 6,686 | 86,245 | 94,410 | 97,223 | 99,766 | 102,577 | 105,468 | 108,440 | 111,496 | 114,638 |
| % variación anual | | 1189.9% | 9.5% | 3.0% | 2.6% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% |
| Gastos indirectos | | | | | | | | | | |
| Admin. & General | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos comercialización | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capex de mantenimiento | 0 | 0 | 3,147 | 6,482 | 9,977 | 10,258 | 10,547 | 10,844 | 11,150 | 11,464 |
| Total | 0 | 0 | 3,147 | 6,482 | 9,977 | 10,258 | 10,547 | 10,844 | 11,150 | 11,464 |
| % variación anual | | | | 106.0% | 53.9% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% |
| Honorarios Gestion | | | | | | | | | | |
| Honorarios operador (Home Select) | 4,457 | 57,497 | 62,940 | 64,815 | 66,511 | 68,385 | 70,312 | 72,293 | 74,331 | 76,425 |
| Total | 4,457 | 57,497 | 62,940 | 64,815 | 66,511 | 68,385 | 70,312 | 72,293 | 74,331 | 76,425 |
| % variación anual | | 1189.9% | 9.5% | 3.0% | 2.6% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% |
| Real estate expenses | | | | | | | | | | |
| IBI, vado y basuras | 11,111 | 11,222 | 11,379 | 11,550 | 11,734 | 11,946 | 12,161 | 12,380 | 12,602 | 12,829 |
| Seguros | 2,160 | 2,182 | 2,212 | 2,245 | 2,281 | 2,322 | 2,364 | 2,407 | 2,450 | 2,494 |
| Total | 13,271 | 13,403 | 13,591 | 13,795 | 14,016 | 14,268 | 14,525 | 14,786 | 15,052 | 15,323 |
| % variación anual | | 1.0% | 1.4% | 1.5% | 1.6% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |
| Gastos | | | | | | | | | | |
| Gastos directos | 6,686 | 86,245 | 94,410 | 97,223 | 99,766 | 102,577 | 105,468 | 108,440 | 111,496 | 114,638 |
| Gastos indirectos | 0 | 0 | 3,147 | 6,482 | 9,977 | 10,258 | 10,547 | 10,844 | 11,150 | 11,464 |
| Comision gestion | 4,457 | 57,497 | 62,940 | 64,815 | 66,511 | 68,385 | 70,312 | 72,293 | 74,331 | 76,425 |
| Total Gastos Operativos | 11,144 | 143,742 | 160,496 | 168,519 | 176,253 | 181,220 | 186,327 | 191,578 | 196,976 | 202,527 |
| Gastos de la propiedad | 13,271 | 13,403 | 13,591 | 13,795 | 14,016 | 14,268 | 14,525 | 14,786 | 15,052 | 15,323 |
| Total Otros Gastos Operativos | 13,271 | 13,403 | 13,591 | 13,795 | 14,016 | 14,268 | 14,525 | 14,786 | 15,052 | 15,323 |
| Total Gastos | 24,414 | 157,146 | 174,087 | 182,314 | 190,269 | 195,488 | 200,852 | 206,364 | 212,029 | 217,850 |
| % variación anual | | 543.7% | 10.8% | 4.7% | 4.4% | 2.7% | 2.7% | 2.7% | 2.7% | 2.7% |

| | | | | | | | | | | |
|----------------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| NOI | 20,160 | 417,823 | 455,310 | 465,837 | 474,838 | 488,361 | 502,269 | 516,570 | 531,278 | 546,403 |
| Valor Terminal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12,020,857 |
| FCF | 20,160 | 417,823 | 455,310 | 465,837 | 474,838 | 488,361 | 502,269 | 516,570 | 531,278 | 12,567,260 |
| CAPEX | -1,731,178 | -115,000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| NOI | -1,711,017 | 302,823 | 455,310 | 465,837 | 474,838 | 488,361 | 502,269 | 516,570 | 531,278 | 12,567,260 |



4 Apéndices

2. Modelos de valoración

Glosario
1 Resumen ejecutivo
2 Descripción de Mercado ...
3 Valoración de los activos

4 Apéndices

Gignas, 26

| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------|
| | 31/10/2019 | 31/10/2020 | 31/10/2021 | 31/10/2022 | 31/10/2023 | 31/10/2024 | 31/10/2025 | 31/10/2026 | 31/10/2027 | 31/10/2028 | 31/10/2029 |
| Fecha Valoración | 31/10/2019 | | | | | | | | | | |
| Cashflow Period | 10 | | | | | | | | | | |
| Superficie Construida | 807 | | | | | | | | | | |
| Superficie media por apartamento | 89.7 | | | | | | | | | | |
| Apartamentos disponibles | 9 | | | | | | | | | | |
| Local comercial 1 | 82 | | | | | | | | | | |
| Local comercial 2 | 68 | | | | | | | | | | |
| Discount Rate | | | | 6.50% | | | | | | | |
| Exit Yield | | | | 4.25% | | | | | | | |
| Gross Present Value | | | | | 4,961,306 | | | | | | |
| Net Present Value | | | | | 4,820,000 | | | | | | |
| €/residential unit | | | | | 535,556 | | | | | | |
| €/m2 | | | | | 5.973 | | | | | | |
| IBI, vado, basuras | | | | | | | | 4,950 | | | |
| Seguro | | | | | | | | 2,160 | | | |
| Acquisition Costs | | | | | | | | 2.75% | | | |
| Disposal Costs | | | | | | | | 1.00% | | | |
| Ingresos | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
| | 31/10/2020 | 31/10/2021 | 31/10/2022 | 31/10/2023 | 31/10/2024 | 31/10/2025 | 31/10/2026 | 31/10/2027 | 31/10/2028 | 31/10/2029 | |
| Alquiler corporativo | 193,632 | 234,150 | 257,206 | 296,031 | 303,775 | 312,335 | 321,137 | 330,186 | 339,491 | 349,058 | |
| Local comercial 1 | 4,000 | 12,484 | 12,912 | 13,302 | 13,650 | 14,034 | 14,430 | 14,837 | 15,255 | 15,685 | |
| Local comercial 2 | 4,000 | 12,484 | 12,912 | 13,302 | 13,650 | 14,034 | 14,430 | 14,837 | 15,255 | 15,685 | |
| Total Ingresos | 201,632 | 259,117 | 283,029 | 322,634 | 331,074 | 340,404 | 349,996 | 359,859 | 370,000 | 380,427 | |
| Year-on-year performance | | 28.5% | 9.2% | 14.0% | 2.6% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | |
| Gastos | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |
| | 31/10/2020 | 31/10/2021 | 31/10/2022 | 31/10/2023 | 31/10/2024 | 31/10/2025 | 31/10/2026 | 31/10/2027 | 31/10/2028 | 31/10/2029 | |
| Gastos directos | | | | | | | | | | | |
| Apartamentos | 30,245 | 38,868 | 42,454 | 48,395 | 49,661 | 51,061 | 52,499 | 53,979 | 55,500 | 57,064 | |
| Total | 30,245 | 38,868 | 42,454 | 48,395 | 49,661 | 51,061 | 52,499 | 53,979 | 55,500 | 57,064 | |
| % variación anual | | 28.5% | 9.2% | 14.0% | 2.6% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | |
| Gastos indirectos | | | | | | | | | | | |
| Admin. & General | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Gastos comercialización | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Capex de mantenimiento | 0 | 1,296 | 2,830 | 4,840 | 4,966 | 5,106 | 5,250 | 5,398 | 5,550 | 5,706 | |
| Total | 0 | 1,296 | 2,830 | 4,840 | 4,966 | 5,106 | 5,250 | 5,398 | 5,550 | 5,706 | |
| % variación anual | | | 118.5% | 71.0% | 2.6% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | |
| Honorarios Gestion | | | | | | | | | | | |
| Honorarios operador (Home Select) | 20,163 | 25,912 | 28,303 | 32,263 | 33,107 | 34,040 | 35,000 | 35,986 | 37,000 | 38,043 | |
| Comisión adicional operador (Home Select) | -20,163 | -25,912 | -15,090 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Total | 20,163 | 25,912 | 28,303 | 32,263 | 33,107 | 34,040 | 35,000 | 35,986 | 37,000 | 38,043 | |
| % variación anual | | 28.5% | 9.2% | 14.0% | 2.6% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | 2.8% | |
| Real estate expenses | | | | | | | | | | | |
| IBI, vado, basuras | 4,950 | 5,000 | 5,069 | 5,146 | 5,228 | 5,322 | 5,418 | 5,515 | 5,615 | 5,716 | |
| Seguros | 2,160 | 2,182 | 2,212 | 2,245 | 2,281 | 2,322 | 2,364 | 2,407 | 2,450 | 2,494 | |
| Total | 7,110 | 7,181 | 7,282 | 7,391 | 7,509 | 7,644 | 7,782 | 7,922 | 8,065 | 8,210 | |
| % variación anual | | 1.0% | 1.4% | 1.5% | 1.6% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | |
| Gastos | | | | | | | | | | | |
| Gastos directos | 30,245 | 38,868 | 42,454 | 48,395 | 49,661 | 51,061 | 52,499 | 53,979 | 55,500 | 57,064 | |
| Gastos indirectos | 0 | 1,296 | 2,830 | 4,840 | 4,966 | 5,106 | 5,250 | 5,398 | 5,550 | 5,706 | |
| Comision gestion | 20,163 | 25,912 | 28,303 | 32,263 | 33,107 | 34,040 | 35,000 | 35,986 | 37,000 | 38,043 | |
| Total Gastos Operativos | 50,408 | 66,075 | 73,587 | 85,498 | 87,735 | 90,207 | 92,749 | 95,363 | 98,050 | 100,813 | |
| Gastos de la propiedad | 7,110 | 7,181 | 7,282 | 7,391 | 7,509 | 7,644 | 7,782 | 7,922 | 8,065 | 8,210 | |
| Total Otros Gastos Operativos | 7,110 | 7,181 | 7,282 | 7,391 | 7,509 | 7,644 | 7,782 | 7,922 | 8,065 | 8,210 | |
| Total Gastos | 57,518 | 73,256 | 80,869 | 92,889 | 95,244 | 97,851 | 100,531 | 103,285 | 106,115 | 109,023 | |
| % variación anual | | 27.4% | 10.4% | 14.9% | 2.5% | 2.7% | 2.7% | 2.7% | 2.7% | 2.7% | |
| NOI | 144,114 | 185,861 | 202,160 | 229,745 | 235,830 | 242,553 | 249,466 | 256,575 | 263,886 | 271,404 | |
| Valor Terminal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,322,117 | |
| FCF | 144,114 | 185,861 | 202,160 | 229,745 | 235,830 | 242,553 | 249,466 | 256,575 | 263,886 | 6,593,521 | |
| CAPEX | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| NOI previo comisión | 144,114 | 185,861 | 202,160 | 229,745 | 235,830 | 242,553 | 249,466 | 256,575 | 263,886 | 6,593,521 | |
| Margen | 71.5% | 71.7% | 71.4% | 71.2% | 71.2% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | |
| Yield | 2.9% | 3.7% | 4.1% | 4.6% | 4.8% | 4.9% | 5.0% | 5.2% | 5.3% | 132.9% | |
| NOI mínimo | 3.65% | 4.71% | 5.12% | 5.82% | 5.97% | 6.14% | 6.32% | 6.50% | 6.68% | 6.87% | |
| | 217,250.00 | 217,250.00 | 217,250.00 | 217,250.00 | 217,250.00 | 217,250.00 | 217,250.00 | 217,250.00 | 217,250.00 | 217,250.00 | |
| NOI | 123,951 | 159,949 | 187,069 | 229,745 | 235,830 | 242,553 | 249,466 | 256,575 | 263,886 | 6,593,521 | |



4 Apéndices

2. Modelos de valoración

Glosario
 1 Resumen ejecutivo
 2 Descripción de Mercado ...
 3 Valoración de los activos
4 Apéndices

Colomer, 8-10-12

| | |
|------------------|------------|
| Fecha Valoración | 31/10/2019 |
| Cashflow Period | 10 |

| | |
|---------------|-------|
| Discount Rate | 7.50% |
| Exit Yield | 5.00% |

| | |
|--------|-------|
| IBI | 2,760 |
| Seguro | 3,480 |

| | |
|----------------------------------|-------|
| Superficie Construida | 1,581 |
| Superficie media por apartamento | 56.5 |
| Apartamentos disponibles | 28 |

| | |
|---------------------|-----------|
| Gross Present Value | 5,723,525 |
| Net Present Value | 5,570,000 |
| €/residential unit | 198,929 |
| €/m2 | 3,523 |

| | |
|-------------------|-------|
| Acquisition Costs | 2.75% |
| Disposal Costs | 1.00% |

| Ingresos | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--------------------------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/10/2020 | 31/10/2021 | 31/10/2022 | 31/10/2023 | 31/10/2024 | 31/10/2025 | 31/10/2026 | 31/10/2027 | 31/10/2028 | 31/10/2029 |
| Alquiler corporativo | - | 391,408 | 736,180 | 802,042 | 814,875 | 829,542 | 844,474 | 859,675 | 875,149 | 890,901 |
| Total Ingresos | 0 | 391,408 | 736,180 | 802,042 | 814,875 | 829,542 | 844,474 | 859,675 | 875,149 | 890,901 |
| Year-on-year performance | | | 88.1% | 8.9% | 1.6% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |

| Gastos | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--------------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/10/2020 | 31/10/2021 | 31/10/2022 | 31/10/2023 | 31/10/2024 | 31/10/2025 | 31/10/2026 | 31/10/2027 | 31/10/2028 | 31/10/2029 |
| Gastos directos | | | | | | | | | | |
| Apartamentos | 0 | 58,711 | 110,427 | 120,306 | 122,231 | 124,431 | 126,671 | 128,951 | 131,272 | 133,635 |
| Total | 0 | 58,711 | 110,427 | 120,306 | 122,231 | 124,431 | 126,671 | 128,951 | 131,272 | 133,635 |
| % variación anual | | | 88.1% | 8.9% | 1.6% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |
| Gastos indirectos | | | | | | | | | | |
| Admin. & General | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos comercialización | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capex de mantenimiento | 0 | 0 | 0 | 4,010 | 8,149 | 12,443 | 12,667 | 12,895 | 13,127 | 13,364 |
| Total | 0 | 0 | 0 | 4,010 | 8,149 | 12,443 | 12,667 | 12,895 | 13,127 | 13,364 |
| % variación anual | | | | | 103.2% | 52.7% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |
| Honorarios Gestion | | | | | | | | | | |
| Honorarios operador (Home Select) | 0 | 39,141 | 73,618 | 80,204 | 81,487 | 82,954 | 84,447 | 85,967 | 87,515 | 89,090 |
| Total | 0 | 39,141 | 73,618 | 80,204 | 81,487 | 82,954 | 84,447 | 85,967 | 87,515 | 89,090 |
| % variación anual | | | 88.1% | 8.9% | 1.6% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |
| Real estate expenses | | | | | | | | | | |
| IBI, vado, basuras | 2,760 | 2,788 | 2,827 | 2,869 | 2,915 | 2,967 | 3,021 | 3,075 | 3,131 | 3,187 |
| Seguros | 3,480 | 3,515 | 3,564 | 3,617 | 3,675 | 3,742 | 3,809 | 3,877 | 3,947 | 4,018 |
| Total | 6,240 | 6,302 | 6,391 | 6,486 | 6,590 | 6,709 | 6,830 | 6,953 | 7,078 | 7,205 |
| % variación anual | | 1.0% | 1.4% | 1.5% | 1.6% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |
| Gastos | | | | | | | | | | |
| Gastos directos | 0 | 58,711 | 110,427 | 120,306 | 122,231 | 124,431 | 126,671 | 128,951 | 131,272 | 133,635 |
| Gastos indirectos | 0 | 0 | 0 | 4,010 | 8,149 | 12,443 | 12,667 | 12,895 | 13,127 | 13,364 |
| Comision gestion | 0 | 39,141 | 73,618 | 80,204 | 81,487 | 82,954 | 84,447 | 85,967 | 87,515 | 89,090 |
| Total Gastos Operativos | 0 | 97,852 | 184,045 | 204,521 | 211,867 | 219,829 | 223,786 | 227,814 | 231,914 | 236,089 |
| Gastos de la propiedad | 6,240 | 6,302 | 6,391 | 6,486 | 6,590 | 6,709 | 6,830 | 6,953 | 7,078 | 7,205 |
| Total Otros Gastos Operativos | 6,240 | 6,302 | 6,391 | 6,486 | 6,590 | 6,709 | 6,830 | 6,953 | 7,078 | 7,205 |
| Total Gastos | 6,240 | 104,155 | 190,436 | 211,007 | 218,458 | 226,538 | 230,615 | 234,766 | 238,992 | 243,294 |
| % variación anual | | 1569.1% | 82.8% | 10.8% | 3.5% | 3.7% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |

| | | | | | | | | | | |
|----------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| NOI | -6,240 | 287,254 | 545,744 | 591,035 | 596,417 | 603,005 | 613,859 | 624,908 | 636,157 | 647,607 |
| Valor Terminal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12,822,626 |
| FCF | -6,240 | 287,254 | 545,744 | 591,035 | 596,417 | 603,005 | 613,859 | 624,908 | 636,157 | 13,470,233 |
| CAPEX | -2,784,617 | -1,392,308 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| NOI | -2,790,857 | -1,105,054 | 545,744 | 591,035 | 596,417 | 603,005 | 613,859 | 624,908 | 636,157 | 13,470,233 |



4 Apéndices

2. Modelos de valoración

Glosario
 1 Resumen ejecutivo
 2 Descripción de Mercado ...
 3 Valoración de los activos

4 Apéndices

Colomer, 9

| | |
|------------------|------------|
| Fecha Valoración | 31/10/2019 |
| Cashflow Period | 10 |

| | |
|---------------|-------|
| Discount Rate | 7.50% |
| Exit Yield | 5.00% |

| | |
|--------------------|-------|
| IBI, vado, basuras | 5,124 |
| Seguro | 3,480 |

| | |
|----------------------------------|-------|
| Superficie Construida | 1,364 |
| Superficie media por apartamento | 62.0 |
| Apartamentos disponibles | 22 |

| | |
|---------------------|-----------|
| Gross Present Value | 4,278,039 |
| Net Present Value | 4,160,000 |
| €/residential unit | 189,091 |
| €/m2 | 3,050 |

| | |
|-------------------|-------|
| Acquisition Costs | 2.75% |
| Disposal Costs | 1.00% |

| Ingresos | 1 31/10/2020 | 2 31/10/2021 | 3 31/10/2022 | 4 31/10/2023 | 5 31/10/2024 | 6 31/10/2025 | 7 31/10/2026 | 8 31/10/2027 | 9 31/10/2028 | 10 31/10/2029 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Alquiler corporativo | 36,303 | 472,203 | 520,732 | 569,289 | 578,398 | 588,809 | 599,408 | 610,197 | 621,180 | 632,362 |
| Total ingresos | 36,303 | 472,203 | 520,732 | 569,289 | 578,398 | 588,809 | 599,408 | 610,197 | 621,180 | 632,362 |
| Year-on-year performance | | 1200.7% | 10.3% | 9.3% | 1.6% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |

| Gastos | 1 31/10/2020 | 2 31/10/2021 | 3 31/10/2022 | 4 31/10/2023 | 5 31/10/2024 | 6 31/10/2025 | 7 31/10/2026 | 8 31/10/2027 | 9 31/10/2028 | 10 31/10/2029 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Gastos directos | | | | | | | | | | |
| Apartamentos | 5,445 | 70,830 | 78,110 | 85,393 | 86,760 | 88,321 | 89,911 | 91,530 | 93,177 | 94,854 |
| Total | 5,445 | 70,830 | 78,110 | 85,393 | 86,760 | 88,321 | 89,911 | 91,530 | 93,177 | 94,854 |
| % variación anual | | 1200.7% | 10.3% | 9.3% | 1.6% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |
| Gastos indirectos | | | | | | | | | | |
| Admin. & General | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos comercialización | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capex de mantenimiento | 0 | 0 | 2,604 | 5,693 | 8,676 | 8,832 | 8,991 | 9,153 | 9,318 | 9,485 |
| Total | 0 | 0 | 2,604 | 5,693 | 8,676 | 8,832 | 8,991 | 9,153 | 9,318 | 9,485 |
| % variación anual | | | | 118.6% | 52.4% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |
| Honorarios Gestión | | | | | | | | | | |
| Honorarios operador (Home Select) | 3,630 | 47,220 | 52,073 | 56,929 | 57,840 | 58,881 | 59,941 | 61,020 | 62,118 | 63,236 |
| Total | 3,630 | 47,220 | 52,073 | 56,929 | 57,840 | 58,881 | 59,941 | 61,020 | 62,118 | 63,236 |
| % variación anual | | 1200.7% | 10.3% | 9.3% | 1.6% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |
| Real estate expenses | | | | | | | | | | |
| IBI | 5,124 | 5,175 | 5,248 | 5,326 | 5,412 | 5,509 | 5,608 | 5,709 | 5,812 | 5,917 |
| Seguros | 3,480 | 3,515 | 3,564 | 3,617 | 3,675 | 3,742 | 3,809 | 3,877 | 3,947 | 4,018 |
| Total | 8,604 | 8,690 | 8,812 | 8,944 | 9,087 | 9,251 | 9,417 | 9,587 | 9,759 | 9,935 |
| % variación anual | | 1.0% | 1.4% | 1.5% | 1.6% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |
| Gastos | | | | | | | | | | |
| Gastos directos | 5,445 | 70,830 | 78,110 | 85,393 | 86,760 | 88,321 | 89,911 | 91,530 | 93,177 | 94,854 |
| Gastos indirectos | 0 | 0 | 2,604 | 5,693 | 8,676 | 8,832 | 8,991 | 9,153 | 9,318 | 9,485 |
| Comision gestion | 3,630 | 47,220 | 52,073 | 56,929 | 57,840 | 58,881 | 59,941 | 61,020 | 62,118 | 63,236 |
| Total Gastos Operativos | 9,076 | 118,051 | 132,787 | 148,015 | 153,275 | 156,034 | 158,843 | 161,702 | 164,613 | 167,576 |
| Gastos de la propiedad | 8,604 | 8,690 | 8,812 | 8,944 | 9,087 | 9,251 | 9,417 | 9,587 | 9,759 | 9,935 |
| Total Otros Gastos Operativos | 8,604 | 8,690 | 8,812 | 8,944 | 9,087 | 9,251 | 9,417 | 9,587 | 9,759 | 9,935 |
| Total Gastos | 17,680 | 126,741 | 141,598 | 156,959 | 162,362 | 165,285 | 168,260 | 171,289 | 174,372 | 177,511 |
| % variación anual | | 616.9% | 11.7% | 10.8% | 3.4% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |

| | | | | | | | | | | |
|----------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| NOI | 18,623 | 345,462 | 379,134 | 412,330 | 416,035 | 423,524 | 431,147 | 438,908 | 446,808 | 454,851 |
| Valor Terminal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9,006,051 |
| FCF | 18,623 | 345,462 | 379,134 | 412,330 | 416,035 | 423,524 | 431,147 | 438,908 | 446,808 | 9,460,902 |
| CAPEX | -2,736,712 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| NOI | -2,718,089 | 345,462 | 379,134 | 412,330 | 416,035 | 423,524 | 431,147 | 438,908 | 446,808 | 9,460,902 |



4 Apéndices

2. Modelos de valoración

| |
|------------------------------|
| Glosario |
| 1 Resumen ejecutivo |
| 2 Descripción de Mercado ... |
| 3 Valoración de los activos |
| 4 Apéndices |

Farmacia, 12

| | |
|------------------|------------|
| Fecha Valoración | 31/01/2020 |
| Cashflow Period | 10 |

| | |
|---------------|-------|
| Discount Rate | 8.25% |
| Exit Yield | 3.75% |

| | |
|--------|--------|
| IBI | 10,000 |
| Seguro | 6,670 |

| | |
|----------------------------------|-------|
| Superficie Construida | 1,405 |
| Superficie media por apartamento | 61.1 |
| Apartamentos disponibles | 23 |

| | |
|---------------------|-----------|
| Gross Present Value | 5,538,276 |
| Net Present Value | 5,390,000 |
| €/residential unit | 234,348 |
| €/m2 | 3,836 |

| | |
|-------------------|-------|
| Acquisition Costs | 2.75% |
| Disposal Costs | 1.00% |

| Ingresos | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--------------------------|------------|------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 31/01/2020 | 31/01/2021 | 31/01/2022 | 31/01/2023 | 31/01/2024 | 31/01/2025 | 31/01/2026 | 31/01/2027 | 31/01/2028 | 31/01/2029 |
| Alquiler corporativo | - | - | 99,741 | 655,716 | 717,386 | 741,254 | 765,915 | 791,397 | 817,727 | 844,933 |
| Ingresos Parking | - | - | 7,343 | 48,271 | 52,811 | 54,568 | 56,384 | 58,260 | 60,198 | 62,201 |
| Total Ingresos | 0 | 0 | 99,741 | 655,716 | 717,386 | 741,254 | 765,915 | 791,397 | 817,727 | 844,933 |
| Year-on-year performance | | | | 557.4% | 9.4% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% |

| Gastos | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| | 31/01/2020 | 31/01/2021 | 31/01/2022 | 31/01/2023 | 31/01/2024 | 31/01/2025 | 31/01/2026 | 31/01/2027 | 31/01/2028 | 31/01/2029 |
| Gastos directos | | | | | | | | | | |
| Apartamentos | 0 | 0 | 14,961 | 98,357 | 107,608 | 111,188 | 114,887 | 118,710 | 122,659 | 126,740 |
| Otros ingresos | 0 | 0 | 367 | 2,414 | 2,641 | 2,728 | 2,819 | 2,913 | 3,010 | 3,110 |
| Total | 0 | 0 | 15,328 | 100,771 | 110,248 | 113,916 | 117,706 | 121,623 | 125,669 | 129,850 |
| % variación anual | | | | 557.4% | 9.4% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% |
| Gastos indirectos | | | | | | | | | | |
| Admin. & General | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos comercialización | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capex de mantenimiento | 0 | 0 | 0 | 3,279 | 7,174 | 11,119 | 11,489 | 11,871 | 12,266 | 12,674 |
| Total | 0 | 0 | 0 | 3,279 | 7,174 | 11,119 | 11,489 | 11,871 | 12,266 | 12,674 |
| % variación anual | | | | | 118.8% | 55.0% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% |
| Honorarios Gestion | | | | | | | | | | |
| Honorarios operador (Home Select) | 0 | 0 | 10,708 | 70,399 | 77,020 | 79,582 | 82,230 | 84,966 | 87,792 | 90,713 |
| Total | 0 | 0 | 10,708 | 70,399 | 77,020 | 79,582 | 82,230 | 84,966 | 87,792 | 90,713 |
| % variación anual | | | | 557.4% | 9.4% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% | 3.3% |
| Real estate expenses | | | | | | | | | | |
| IBI, vado, basuras | 10,000 | 10,140 | 10,292 | 10,457 | 10,645 | 10,837 | 11,032 | 11,230 | 11,432 | 11,638 |
| Seguros | 6,670 | 6,763 | 6,865 | 6,975 | 7,100 | 7,228 | 7,358 | 7,491 | 7,625 | 7,763 |
| Total | 16,670 | 16,903 | 17,157 | 17,431 | 17,745 | 18,065 | 18,390 | 18,721 | 19,058 | 19,401 |
| % variación anual | | 1.4% | 1.5% | 1.6% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% | 1.8% |
| Gastos | | | | | | | | | | |
| Gastos directos | 0 | 0 | 15,328 | 100,771 | 110,248 | 113,916 | 117,706 | 121,623 | 125,669 | 129,850 |
| Gastos indirectos | 0 | 0 | 0 | 3,279 | 7,174 | 11,119 | 11,489 | 11,871 | 12,266 | 12,674 |
| Comision gestion | 0 | 0 | 10,708 | 70,399 | 77,020 | 79,582 | 82,230 | 84,966 | 87,792 | 90,713 |
| Total Gastos Operativos | 0 | 0 | 26,037 | 174,448 | 194,442 | 204,617 | 211,425 | 218,459 | 225,727 | 233,237 |
| Gastos de la propiedad | 16,670 | 16,903 | 17,157 | 17,431 | 17,745 | 18,065 | 18,390 | 18,721 | 19,058 | 19,401 |
| Total Otros Gastos Operativos | 16,670 | 16,903 | 17,157 | 17,431 | 17,745 | 18,065 | 18,390 | 18,721 | 19,058 | 19,401 |
| Total Gastos | 16,670 | 16,903 | 43,194 | 191,880 | 212,187 | 222,682 | 229,815 | 237,180 | 244,785 | 252,638 |
| % variación anual | | 1.4% | 155.5% | 344.2% | 10.6% | 4.9% | 3.2% | 3.2% | 3.2% | 3.2% |
| NOI | -16,670 | -16,903 | 56,548 | 463,836 | 505,199 | 518,571 | 536,100 | 554,217 | 572,942 | 592,295 |
| Valor Terminal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15,636,576 |
| FCF | -16,670 | -16,903 | 56,548 | 463,836 | 505,199 | 518,571 | 536,100 | 554,217 | 572,942 | 16,228,870 |
| CAPEX | -194,467 | -2,333,599 | -1,944,666 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| NOI | -211,137 | -2,350,503 | -1,888,118 | 463,836 | 505,199 | 518,571 | 536,100 | 554,217 | 572,942 | 16,228,870 |



4 Apéndices

3a. Fotografías visita – Blasco de Garay, 32

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

Fachada



Zonas comunes - Salón



Zonas comunes - Solarium



Cocina



Salón



Dormitorio



4 Apéndices

3b. Fotografías visitas – Gignàs, 26

Glosario

1 Resumen ejecutivo

2 Descripción de Mercado ...

3 Valoración de los activos

4 Apéndices

Fachada



Zonas comunes - Terraza



Cocina



Dormitorio



Salón



Baño



EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit ey.com.

Ernst & Young LLP is a client-serving member firm of Ernst & Young Global Limited operating in the US.

© 2016 Ernst & Young LLP.
All Rights Reserved.

ANEXO V. Informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN

Febrero de 2020



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN
2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL
3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS
5. ACTIVIDADES DE CONTROL
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN

1. INTRODUCCIÓN

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., es una sociedad anónima de duración indefinida y domiciliada en la calle Velázquez, 31, 2ª planta, 28001 Madrid (España) con N.I.F. número A-87953535 e Identificador de Entidad Jurídica (LEI, por sus siglas en inglés) número 959800JBH872JK8W8E44.

El objeto social de la Sociedad está incluido en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"Artículo 2.- Objeto social.

La sociedad tiene por objeto:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las citadas SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- (iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("Ley de SOCIMIs").
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con las actividades a que se refieren las letras a) a d) anteriores, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas en su conjunto representen menos del veinte por ciento (20%) de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas del objeto social aquellas actividades que precisen por Ley de requisitos no cumplidos por la Sociedad ni por los Estatutos.

Las actividades integrantes del objeto social se realizarán por medio de los correspondientes profesionales, con título oficial, cuando así sea preciso.

La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, especificadas en los párrafos anteriores, total o parcialmente, de modo indirecto o mediante la titularidad de acciones y/o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.”

A fin de cumplir su objetivo, la Sociedad define, entre otros elementos, un conjunto de estrategias, sistemas, procesos, políticas y procedimientos en el ámbito del control interno procurando garantizar:

- (i) Un desempeño eficiente y rentable de la actividad, a medio y largo plazo, que asegure la utilización eficaz de los activos y recursos, la continuidad del negocio y de la propia Sociedad, a través de una gestión y control adecuados de los riesgos de la actividad, una evaluación prudente y adecuada de los activos y la responsabilidad, así como de la implantación de mecanismos de protección contra usos no autorizados, intencionados o negligentes;
- (ii) La existencia de información financiera y de gestión completa, pertinente, fiable y oportuna, que apoye la toma de decisiones y los procesos de control, tanto a nivel interno como externo;
- (iii) El respeto por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, así como por las normas y los usos profesionales y deontológicos, las reglas internas y estatutarias, las reglas de conducta y de relación con las contrapartes, las orientaciones de los órganos sociales y las recomendaciones de las autoridades de supervisión, a fin de proteger la reputación de la institución y de evitar que esta sea objeto de sanciones.

Con el fin de alcanzar los objetivos antes mencionados, el sistema de control interno de la Sociedad, tiene como base:

- (a) Un ambiente de control adecuado donde se refleje la importancia del control interno y que establezca la disciplina y la estructura de los elementos restantes del sistema de control interno;
- (b) Un sólido sistema de gestión de riesgos que permita identificar, supervisar y controlar todos los riesgos que puedan influir en la estrategia y los objetivos definidos por la Sociedad, que asegure su cumplimiento y la toma de medidas necesarias para responder adecuadamente a desviaciones no deseadas;
- (c) Un sistema de información y comunicación eficiente creado para garantizar la recepción, el tratamiento y el intercambio de datos relevantes, amplios y consistentes, en un plazo y una forma que permitan el desempeño eficaz y oportuno de la gestión y el control de la actividad y de los riesgos de la Sociedad; y
- (d) Un proceso de monitorización efectivo llevado a cabo para garantizar que el propio sistema de control interno es adecuado y eficaz a lo largo del tiempo, que garantice principalmente, la identificación de las posibles deficiencias, esto es, el conjunto de las deficiencias existentes, potenciales o reales o de las oportunidades de instrucción de mejoras que permitan reforzar el sistema de control interno.

El Consejo de Administración es responsable de implantar y mantener un sistema de control

interno adecuado y eficaz que respete estos principios y garantice el cumplimiento de los objetivos señalados anteriormente. Por tanto, es competencia del Consejo de Administración detallar los objetivos y principios que constituyen la base del sistema de control interno, incorporándolos en la estrategia y las políticas de la Sociedad.

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ÓRGANOS RESPONSABLES DE LA EXISTENCIA Y MANTENIMIENTO DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACION

Salvo en las materias competencia de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración es el órgano máximo de administración de la Sociedad y su principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma, de acuerdo a la legislación vigente, y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información, entre otra, financiera reportada al Mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad se reúne como mínimo trimestralmente y su composición actual es la siguiente:

- Borja Jesús Pérez Arauna (Presidente)
- Pedro Luis Michelena Izquierdo (Vocal)
- Rafael Noblejas Sánchez-Migallón (Vocal)

La Sociedad tiene designada a María José Víboras Cabañero como Secretaria del Consejo (no consejera), de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia de cumplimiento normativo, del mercado de valores, y MAB.

Toda la actividad de supervisión de la información y operativa financiera de la Sociedad es desarrollada por Home Capital Rentals SOCIMI, S.L. (la "**Gestora**"). Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por la Gestora, a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad. Señalar conforme a lo indicado anteriormente que uno de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad es miembro del Consejo de Administración de la Gestora y de su comité de inversiones.

2.2. EL CONTRATO DE GESTIÓN CON LA SOCIEDAD GESTORA

El contrato de gestión suscrito con la Gestora establece los términos y condiciones bajo los que esta prestará a la Sociedad los servicios que se relacionan a continuación de conformidad con la política de inversión:

(a) Búsqueda y adquisición de inversiones, en particular:

- Identificar, evaluar y monitorizar oportunidades de inversión.
- Establecer y mantener contactos con potenciales vendedores en relación con las oportunidades de inversión.
- Participar, en nombre de la Sociedad, en procesos de venta en relación con las oportunidades de inversión, incluyendo subastas públicas y privadas, así como negociaciones bilaterales.
- Realizar los debidos procesos de due diligence (en cada caso, a expensas de la Sociedad) en relación con las oportunidades de inversión.
- Preparar la documentación necesaria en relación con las oportunidades de inversión para que sea remitida a los correspondientes órganos de decisión de la Sociedad.

(b) Servicios relacionados con la financiación de la Sociedad, en particular:

- Identificar y evaluar fuentes de financiación bancarias o institucionales para la Sociedad.
- Servir de enlace con dichas fuentes bancarias e institucionales en nombre de la Sociedad y emplear esfuerzos razonables para negociar con los financiadores en relación con cualquier financiación, siendo todos los gastos relativos a la negociación y celebración de cualquier contrato de financiación (con independencia de si se completa la financiación), incluyendo los gastos de abogados, de notarios o de registro de comisiones y gastos, a cargo de la Sociedad.
- Hacer peticiones de disposición en virtud de las financiaciones.

(c) Servicios de gestión de activos de la cartera, en particular:

- Monitorizar y evaluar cada uno de los activos de la cartera de forma permanente.
- Definir y monitorizar la política de arrendamiento y gestión, en relación con cada uno de los activos de la cartera.
- Definir la política de inversiones en mejoras, reformas y mantenimiento de las propiedades, en relación con cada uno de los activos de la cartera, e identificar y negociar con terceros proveedores, en nombre de la Sociedad, los términos de tales mejoras, reformas y mantenimiento.
- Supervisar el cumplimiento de la ley aplicable y de cualesquiera códigos de buenas prácticas de la industria en relación con la gestión de los activos de la cartera.

(d) Servicios de monitorización de propiedades, en particular:

- Identificar, seleccionar y supervisar a un tercero proveedor para la prestación de los servicios de gestión inmobiliaria, así como supervisar la gestión realizada por los Operadores de los Activos.
- Definir las líneas estratégicas a seguir por los Operadores de los Activos o de cualquier otro tercero proveedor contratado para prestar los servicios de gestión inmobiliaria.
- Supervisar el cumplimiento de todas las obligaciones legales y contractuales de la Sociedad en relación con los activos de la cartera (por ejemplo, las autorizaciones por

parte de las autoridades públicas, las obligaciones frente a las aseguradoras, etc.).

(e) Servicios administrativos, en particular:

- Servicios de contabilidad, valoración y gestión tributaria:
 - o Preparar los estados financieros de la Sociedad;
 - o mantener y proporcionar toda la información a fin de permitir la preparación de las declaraciones de impuestos en nombre de la Sociedad;
 - o preparar y presentar (o procurar que las mismos sean presentadas) las declaraciones de impuestos anuales y las demás declaraciones obligatorias de la Sociedad a las autoridades fiscales pertinentes, incluyendo las correspondientes declaraciones de IVA durante el año;
 - o cooperar con la Sociedad y con el auditor de la Sociedad para proporcionar toda la documentación necesaria para la preparación de las cuentas anuales, los informes trimestrales y las declaraciones de impuestos.

(f) Servicios de cumplimiento de las financiaciones:

- Monitorizar las solicitudes que se presenten a las entidades financiadoras;
 - o asesorar a la Sociedad en relación con cualquier incumplimiento previsto o falta de cumplimiento de sus obligaciones derivadas de cualquier financiación;
 - o proporcionar toda la información solicitada a la Sociedad por parte de una entidad financiadora en relación con cualquier financiación de la Sociedad.
- Servicios de gestión de cuentas bancarias.
- Servicios societarios, corporativos y de secretaria.

(g) Servicios de desinversión y disposición de activos, en particular:

- Identificar, evaluar y monitorizar oportunidades de desinversión.
- Establecer y mantener contactos con potenciales compradores en relación con las oportunidades de desinversión.
- Coordinar en nombre de la Sociedad los procesos de venta en relación con las oportunidades de desinversión.
- Organizar la ejecución, según proceda, del correspondiente proceso de due diligence del vendedor (en cada caso, a expensas de la Sociedad) en relación a las oportunidades de desinversión.
- Preparar la documentación necesaria en relación con las oportunidades de desinversión, para ser remitida a los correspondientes órganos de decisión de la Sociedad.
- Adoptar todas las medidas necesarias en nombre de la Sociedad para vender o, de otro modo, disponer de una participación en activos de la cartera, incluyendo, sin limitación, la fijación de los tiempos y de los términos en los que se efectuará dicha venta o disposición.

(h) Servicios de apoyo en la incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB)

(i) Servicios de apoyo tras la incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB)

3.- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

3.1. ESTABLECIMIENTO DE ESTRATEGIA Y OBJETIVOS

El Consejo de Administración de la Sociedad y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la actividad de la Sociedad a medio y largo plazo, con el fin último de maximizar los ingresos y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la Política de Adquisición de activos de la Sociedad (Política de Inversión) a desarrollar por la Gestora.

Esta Política de Inversión ha sido aprobada por el Consejo de Administración con fecha 22 de marzo de 2018 y comunicado a la Gestora para su cumplimiento. Algunos de los aspectos más significativos de esta política son:

- (i) **Activos:** Activos inmobiliarios en alquiler con destino, principalmente, al mercado de alquiler corporativo de media estancia.
- (ii) **Zona Geográfica:** Los Activos estarán situados en las principales ciudades de España y Portugal.
- (iii) **Diversificación:** La Sociedad invertirá no más del 20% de sus recursos en un determinado Activo.
- (iv) **Tamaño de la Sociedad y apalancamiento:** El objetivo de la Sociedad es alcanzar los 100 millones de euros de fondos propios ("equity"), con un apalancamiento medio no superior al 60% en el largo plazo.
- (v) **Duración estimada de vehículo:** La duración estimada del vehículo será de ocho (8) años desde el 21 de noviembre de 2019, y se dividirá en las siguientes tres etapas:
 - o Periodo de inversión: primeros tres (3) años
 - o Periodo de gestión / estabilización: dos (2) años desde la finalización del periodo de inversión
 - o Periodo de desinversión: tres años (3) años desde la finalización del periodo de gestión

El periodo de inversión y el periodo de desinversión podrán extenderse por doce (12) meses adicionales cada uno de ellos.

La Gestora facilitará a la Sociedad informes anuales y semestrales sobre la evolución de las Inversiones. Asimismo, la Sociedad Gestora elaborará y aportará informes con ocasión de la ejecución de cada inversión en un activo y posteriormente, siempre que la inversión sea objeto de desinversión o liquidación. La Sociedad Gestora elaborará los informes sobre la base de la información disponible en cada momento

3.2. CONDUCTA DE LA SOCIEDAD EN LOS MERCADOS DE VALORES

La Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Este Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores va dirigido a:

- (i) los consejeros de la Sociedad; además de a las personas vinculadas con estos, entendiéndose por tales (i) su cónyuge o persona considerada equivalente a un cónyuge de conformidad con la legislación española; (ii) los hijos que estén a su cargo; (iii) cualquier otro familiar con el que se hubiese convivido al menos desde un año antes de la fecha de la operación de que se trate; (iv) cualquier persona jurídica, fideicomiso (trust) o asociación, en la que ocupe un cargo directivo una Persona con Responsabilidades de Dirección o una persona mencionada en las puntos (i), (ii) o (iii) anteriores, o que esté directa o indirectamente controlada por dicha persona, o que se haya creado para beneficio de dicha persona, o cuyos intereses económicos sean en gran medida equivalentes a los de dicha persona; y (v) otras personas o entidades a las que se atribuya esta consideración por las normas legales vigentes en cada momento.
- (ii) todas aquellas personas que de forma estable mantengan una relación con la Sociedad y que puedan tener acceso a Información Privilegiada;
- (iii) otro personal de la Sociedad cuyas funciones laborales estén relacionadas con actividades en el campo de los mercados de valores; y
- (iv) otro personal de la Sociedad que esta determine.

4.- EVALUACION DE RIESGOS

4.1. RIESGOS MAS RELEVANTES DETECTADOS

La Sociedad está expuesta a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.

- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

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

4.2. RIESGOS FINANCIEROS

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

(a) Registro y valoración de los activos:

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el equipo de inversión de la Gestora de cara identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los dos principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y vuelo), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo por un experto externo independiente que valorará todos los activos en el momento de su adquisición.

Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

(b) Pagos y tratamiento de gastos

La Gestora verifica la correcta distinción entre inversión y gasto realizando la adecuada monitorización para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es la Gestora quien define las políticas de capitalización y gastos de cara a asegurar su correcto registro contable. Este registro es monitorizado de manera periódica con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros intermedios y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación al control de pagos, la Gestora tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas por los departamentos correspondientes y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos.
- La Gestora tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.

(c) Fraude

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales de la Sociedad se proceden a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas los estados financieros intermedios todos los semestres.

5.- ACTIVIDADES DE CONTROL

Las actividades de control, que son llevadas a cabo por la Gestora persiguen asegurar que se mitigan los riesgos anteriormente descritos y evitar cualquier situación que pueda llegar a dar lugar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

5.1. COMITÉ DE INVERSIÓN

La Gestora cuenta con un Comité de Inversión que se reúne con una periodicidad al menos mensual para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar, entre otros, que operaciones son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad.

Una vez que una oportunidad de inversión concreta se ha identificado por la Gestora como susceptible de encajar con la estrategia de inversión de la Sociedad, la Gestora realiza un análisis en detalle (modelo financiero) de cara a presentar la posible inversión y, en su caso aprobar la emisión de una oferta por parte de la Gestora una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por el Comité de Inversión.

5.2. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad, que se reúne con una periodicidad mínima trimestral, tiene entre sus funciones analizar las desviaciones en presupuestos y estimaciones futuras a corto y medio plazo.

La base sobre la que se analiza la información de gestión es la documentación preparada por la Gestora con una periodicidad mínima trimestral.

Dicha documentación otorga la información de gestión más relevante que permita a los miembros del órgano de administración la toma de decisiones sobre la gestión diaria de la Sociedad. La principal información que contiene dicho cuadro de mando es la siguiente:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento).
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre los inmuebles (en caso de haberlas).
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral).
- Detalle de cartera de activos (nº de inmuebles, m2, valor de tasación, etc),
- Detalles societarios del avance de la Sociedad.
- Seguimiento financiero de la Sociedad.
- Análisis de los principales KPIs de gestión.

5.3. PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTACIÓN

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por la Gestora que es supervisado y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A lo largo del año, y con una periodicidad al menos trimestral, la Gestora realiza seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos, e informando al Consejo de Administración de la Sociedad.

5.4. PROCESO DE CIERRE Y REPORTING

Desde un punto de vista administrativo - contable la Sociedad tiene subcontratadas las funciones contables y de gestión de impuestos en Q- ADVISORY ASESORAMIENTO DE GESTIÓN, S.L. La Gestora es la encargada, en todo caso, de la supervisión de la contabilidad.

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

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de Q- ADVISORY ASESORAMIENTO DE GESTIÓN, S.L. (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico - contable), y supervisados por la Gestora, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos.

Los estados financieros, para facilitar su transparencia, son preparados conforme a las normas internacionales de información financiera y siguiendo las normas del Plan General de Contabilidad. Dichos estados financieros son remitidos al Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a auditoría o revisión limitada, según corresponda, por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Tanto las cuentas anuales como los estados financieros intermedios son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración, por la Gestora. El Consejo de Administración, recibe los estados financieros con la debida antelación de cara a realizar una lectura de los mismos. En su caso expone las dudas que de la lectura de los mismos le puedan surgir en cuanto a información desglosada en las notas de los estados financieros anuales y semestrales, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables en caso de haberlas, las cuales le son explicadas por la Gestora.

Tal y como se ha señalado anteriormente, tanto las cuentas anuales como los estados financieros intermedios están sometidas a auditoría y revisión limitada respectivamente por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Tanto la Gestora como el Consejo de Administración mantienen una comunicación fluida y permanente con el auditor de cuentas a lo largo del ejercicio al objeto de consensuar determinados tratamientos contables que puedan ser complejos y que puedan dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

6.- INFORMACION Y COMUNICACIÓN

6.1 INFORMACION A DISPOSICION DEL MERCADO

Una vez incorporadas las acciones a negociación en el mercado, la Sociedad pondrá a disposición del Mercado la siguiente información:

- (A) Información periódica que será coordinada con el Asesor Registrado:
- Información semestral:
 - La Sociedad deberá remitir al Mercado para su difusión un informe financiero semestral relativo a los primeros seis meses de cada ejercicio. Dicho informe financiero semestral equivaldrá a unos estados financieros intermedios del grupo consolidado de la Sociedad y serán sometidos, al menos, a una revisión limitada del auditor e incluirá una referencia a los hechos importantes acaecidos durante el semestre. Adicionalmente a los estados financieros consolidados, también se aportará al Mercado información financiera seleccionada de carácter individual con cifras comparativas (como mínimo, cuenta de pérdidas y ganancias y balance de situación). El informe financiero deberá remitirse al mercado dentro de los cuatro meses siguientes al final del primer semestre de cada ejercicio.
 - Finalmente, con carácter semestral, la Sociedad comunicará al mercado una relación de aquellos accionistas con posición igual o superior al 5%, de los que tenga conocimiento. En el caso de administradores y directivos, esa obligación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos. El plazo de remisión de esta información será de 10 días desde la finalización del semestre.
 - Información anual:
 - La Sociedad deberá remitir al Mercado, lo antes posible y en todo caso no más tarde de cuatro meses después del cierre contable del ejercicio, sus

cuentas anuales auditadas, individuales y del grupo consolidado, en formato ajustado a lo señalado en la Circular de Requisitos y Procedimientos aplicables a la Incorporación y Exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y SOCIMI, así como el correspondiente informe de gestión. Adicionalmente, se aportará de forma separada información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuente la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

- La Sociedad habrá de informar, en caso de que falta la firma de alguno de los miembros del Consejo de Administración en las cuentas anuales o en el informe de gestión, con expresa indicación de la causa.
- En el caso de que el informe de auditoría tenga una opinión con salvedades, desfavorable o denegada, la Sociedad deberá informar al Mercado, mediante un hecho relevante, de los motivos de esa circunstancia, de las actuaciones conducentes a su subsanación y del plazo previsto para ello.
- Finalmente, con carácter anual, la Sociedad publicará el resultado de una valoración de sus activos inmobiliarios realizada por un experto independiente, con identificación del mismo y del método utilizado. Esta información se hará pública dentro del plazo previsto para el resto de información anual.

(B) Información privilegiada y otra de interés para los inversores:

Tan pronto como sea posible, la Sociedad está obligada a hacer pública toda información privilegiada y a difundirla al mercado en los términos que reglamentariamente se establecen.

(C) Otras Informaciones:

(1) Información sobre participaciones significativas

La Sociedad vendrá obligada a comunicar al Mercado, a partir de la comunicación que, al respecto, les realicen sus accionistas de acuerdo con los Estatutos Sociales, con carácter inmediato, la adquisición o pérdida de acciones por cualquier accionista, por cualquier título y directa o indirectamente, que conlleve que su participación alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

(2) Operaciones realizadas por administradores y directivos

La Sociedad, en la medida que tenga conocimiento de ello, vendrá obligada a comunicar al Mercado, con carácter inmediato, todas aquellas operaciones que realicen sus administradores y directivos sobre acciones de la misma en cuya virtud alcancen, superen o desciendan del (i) 1% de su capital o cualquier múltiplo o (ii) el umbral que en cada momento venga fijado en el Reglamento de Abuso de Mercado.

(3) Pactos parasociales

La Sociedad, en la medida que tenga conocimiento de ello, deberá comunicar al Mercado, con carácter inmediato, la suscripción, prórroga o extinción de aquellos

pactos parasociales que restrinjan la transmisibilidad de las acciones o que afecten al derecho de voto de los accionistas.

(4) Información acerca de operaciones societarias

La Sociedad deberá informar al Mercado de todas las operaciones societarias o de carácter financiero que afecten a los valores incorporados en el Mercado, y a las decisiones y políticas que tengan establecidas a propósito de los derechos de los titulares de los mismos o al ejercicio de los citados derechos, especificando las fechas relevantes para el reconocimiento, ejercicio, cumplimiento y pago de los correspondientes derechos y obligaciones a los titulares de los valores en cuestión. Como regla general, la comunicación de los acuerdos generales de reconocimiento o modificación de derechos y de sus fechas deberá producirse a la mayor brevedad posible y con la antelación suficiente para su difusión por los medios de que dispone este mercado. Los acuerdos concretos de pago de derechos deberán realizarse a la mayor brevedad posible y, en todo caso, con una antelación mínima de dos días a la fecha de reconocimiento de los citados derechos.

7.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente, la Gestora realiza reportes periódicos, que sirven como seguimiento de cara a conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permiten tomar decisiones de una manera ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejo de Administración mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera periódica, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera reflejada en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de la Sociedad, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al Mercado.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

* * * * *



ANEXO VI. Servicios a prestar por la Gestora a la Sociedad.

a. **Servicios de búsqueda y adquisición de inversiones**, en particular:

- i) Identificar, evaluar y monitorizar oportunidades de inversión.
- ii) Establecer y mantener contactos con potenciales vendedores en relación con las oportunidades de inversión.
- iii) Participar, en nombre de la Sociedad, en procesos de venta en relación con las oportunidades de inversión, incluyendo subastas públicas y privadas, así como negociaciones bilaterales.
- iv) Realizar los debidos procesos de *due diligence* (en cada caso, a expensas de la Sociedad) en relación con las oportunidades de inversión.
- v) Preparar la documentación necesaria en relación con las oportunidades de inversión para que sea remitida a los correspondientes órganos de decisión de la Sociedad.

b. **Servicios relacionados con la financiación de la Sociedad**, en particular:

- i) Identificar y evaluar fuentes de financiación bancarias o institucionales para la Sociedad.
- ii) Servir de enlace con dichas fuentes bancarias e institucionales en nombre de la Sociedad y emplear esfuerzos razonables para negociar con los financiadores en relación con cualquier financiación, siendo todos los gastos relativos a la negociación y celebración de cualquier contrato de financiación (con independencia de si se completa la financiación), incluyendo los gastos de abogados, de notarios o de registro de comisiones y gastos, a cargo de la Sociedad.
- iii) Hacer peticiones de disposición en virtud de las financiaciones.

c. **Servicios de gestión de activos de la cartera**, en particular:

- i) Monitorizar y evaluar cada uno de los activos de la cartera de forma permanente.
- ii) Definir y monitorizar la política de arrendamiento y gestión, en relación con cada uno de los activos de la cartera.
- iii) Definir la política de inversiones en mejoras, reformas y mantenimiento de las propiedades, en relación con cada uno de los activos de la cartera, e identificar y negociar con terceros proveedores, en nombre de la Sociedad, los términos de tales mejoras, reformas y mantenimiento.
- iv) Supervisar el cumplimiento de la ley aplicable y de cualesquiera códigos de buenas prácticas de la industria en relación con la gestión de los activos de la cartera.

d. **Servicios de monitorización de propiedades**, en particular:

- i) Identificar, seleccionar y supervisar a un tercero proveedor para la prestación de los servicios de gestión inmobiliaria, así como supervisar la gestión realizada por los operadores de los activos.
 - ii) Definir las líneas estratégicas a seguir por los operadores de los activos o de cualquier otro tercero proveedor contratado para prestar los servicios de gestión inmobiliaria.
 - iii) Supervisar el cumplimiento de todas las obligaciones legales y contractuales de la Sociedad en relación con los activos de la cartera (por ejemplo, las autorizaciones por parte de las
-

autoridades públicas, las obligaciones frente a las aseguradoras, etc.).

e. Servicios administrativos, en particular:

- i) Servicios de contabilidad, valoración y gestión tributaria:
 - a. Preparar los estados financieros de la Sociedad;
 - b. mantener y proporcionar toda la información a fin de permitir la preparación de las declaraciones de impuestos en nombre de la Sociedad;
 - c. preparar y presentar (o procurar que las mismos sean presentadas) las declaraciones de impuestos anuales y las demás declaraciones obligatorias de la Sociedad a las autoridades fiscales pertinentes, incluyendo las correspondientes declaraciones de IVA durante el año;
 - d. cooperar con la Sociedad y con el auditor de la Sociedad para proporcionar toda la documentación necesaria para la preparación de las cuentas anuales, los informes trimestrales y las declaraciones de impuestos.
- ii) Servicios de cumplimiento de las financiaciones:
 - a. Monitorizar las solicitudes que se presenten a las entidades financiadoras;
 - b. asesorar a la Sociedad en relación con cualquier incumplimiento previsto o falta de cumplimiento de sus obligaciones derivadas de cualquier financiación;
 - c. proporcionar toda la información solicitada a la Sociedad por parte de una entidad financiadora en relación con cualquier financiación de la Sociedad.
- iii) Servicios de gestión de cuentas bancarias.
- iv) Servicios societarios, corporativos y de secretaría.

f. Servicios de desinversión y disposición de activos, en particular:

- i) Identificar, evaluar y monitorizar oportunidades de desinversión.
- ii) Establecer y mantener contactos con potenciales compradores en relación con las oportunidades de desinversión.
- iii) Coordinar en nombre de la Sociedad los procesos de venta en relación con las oportunidades de desinversión.
- iv) Organizar la ejecución, según proceda, del correspondiente proceso de *due diligence* del vendedor (en cada caso, a expensas de la Sociedad) en relación a las oportunidades de desinversión.
- v) Preparar la documentación necesaria en relación con las oportunidades de desinversión, para ser remitida a los correspondientes órganos de decisión de la Sociedad.
- vi) Adoptar todas las medidas necesarias en nombre de la Sociedad para vender o, de otro modo, disponer de una participación en activos de la cartera, incluyendo, sin limitación, la fijación de los tiempos y de los términos en los que se efectuará dicha venta o disposición.

g. Servicios de apoyo en la incorporación al MAB

h. Servicios de apoyo tras la incorporación al MAB