

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Madrid, 28 de abril de 2021

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020, HOME CAPITAL RENTALS, SOCIMI, S.A. (la "Sociedad" o "HOME CAPITAL"), por medio de la presente publica:

- Las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, junto con sus correspondientes informes de auditoría e informes de gestión.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistemas de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, con las modificaciones aprobadas por el Consejo de Administración con fecha 31 de marzo de 2021.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

D. Borja J. Pérez Arauna, Presidente del Consejo de Administración de HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de
2020, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.:

Opinión

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

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados 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) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre 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 2020 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, tales como, 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, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de los Administradores de la Sociedad, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de dicho incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

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 especial, y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida 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 adjunta contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI.

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 asciende a 24,8 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 13 de las cuentas anuales adjuntas incluyen los desgloses relativos a estos aspectos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.10 de las cuentas anuales adjuntas en la que se describen los efectos, actualmente conocidos, que la situación de crisis del COVID-19 ha tenido en las operaciones de la Sociedad, así como la dificultad para evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses y las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación. Este escenario de elevada incertidumbre, en el que se ha realizado la valoración de los activos de la Sociedad en la que participa (Beuste Investments, S.L.) al 31 de diciembre de 2020, ha supuesto que, según el valorador externo, exista una “incertidumbre de valoración material” siguiendo los Estándares Globales de Valoración RICS y por tanto está expuesta a un grado de certeza inferior al que resultaría en un entorno no afectado por el COVID-19. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otra información: informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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. 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

26 de abril de 2021

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.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de

la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

**Home Capital Rentals
SOCIMI, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2020



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE							
Inmovilizado intangible		24.813.670	14.101.843	PATRIMONIO NETO		46.808.758	14.391.434
Inversiones en empresas del Grupo a largo plazo		8.494	-	FONDOS PROPIOS:	Nota 7	46.808.758	14.391.434
Instrumentos de patrimonio	Nota 5.1	24.805.176	14.101.843	Capital escriturado		6.003.025	2.076.928
		24.805.176	14.101.843	Prima de emisión		41.650.840	12.754.766
				Reserva legal		3.764	3.500
				Acciones y participaciones en Patrimonio propias		(222.602)	-
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(443.760)	(48.489)
				Resultado del ejercicio		(182.509)	(395.271)
ACTIVO CORRIENTE		22.714.768	4.286.459			719.680	3.996.868
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		578.915	117.317	PASIVO CORRIENTE		686.837	3.790.678
Clientes, empresas del Grupo	Nota 13.2	458.270	52.358	Deudas a corto plazo	Nota 8	686.837	949.868
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10	120.645	64.959	Deudas con entidades de crédito		-	2.840.810
Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo	Notas 5.2 y 13.2	3.978.344	3.910.573	Otras deudas a corto plazo		32.843	206.190
Periodificaciones a corto plazo		41.739	2.381	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 9	47.528.438	18.338.302
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 6	18.115.770	256.188	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
TOTAL ACTIVO		47.528.438	18.338.302				

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance correspondiente al 31 de diciembre de 2020.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2020

(En Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	455.300	167.587
Prestación de servicios		378.735	82.107
Ingresos por intereses grupo		76.565	76.664
Ingresos por dividendos		-	8.816
Otros gastos de explotación	Nota 12.2	(624.159)	(528.096)
Servicios exteriores		(612.426)	(516.114)
Tributos		(11.733)	(11.982)
Amortización del inmovilizado	Nota 4.1	(1.868)	-
Amortización del inmovilizado intangible		(1.868)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(170.727)	(360.509)
Gastos financieros	Nota 12.3	(11.782)	(34.762)
RESULTADO FINANCIERO		(11.782)	(34.762)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(182.509)	(395.271)
Impuestos sobre Beneficios	Nota 10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(182.509)	(395.271)
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 3	(182.509)	(395.271)

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2020.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Euros)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(182.509)	(395.271)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(182.509)	(395.271)

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2020.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2020 B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciónes propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
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	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital	2.062.245	(1.910.245)	-	-	-	-	152.000
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019	2.076.928	12.754.766	3.500	-	(48.489)	(395.271)	14.391.434
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(182.509)	(182.509)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	(395.271)	395.271	-
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital (Nota 7)	3.926.097	28.896.074	264	-	-	-	32.822.435
Operaciones con acciones propias	-	-	-	(222.602)	-	-	(222.602)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2020	6.003.025	41.650.840	3.764	(222.602)	(443.760)	(182.509)	46.808.758

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020.



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO 2020
(En Euros)

	Notas de la memoria	31/12/2020	31/12/2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(931.509)	(382.004)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(182.509)	(395.271)
Ajustes del resultado		(62.915)	(50.718)
Amortización del inmovilizado	Nota 4.1	1.868	-
Gastos financieros	Nota 12.3	11.782	34.762
Dividendos	Nota 12.1	-	(8.816)
Ingresos por intereses	Nota 12.1	(76.565)	(76.664)
Cambios en el capital corriente		(674.303)	98.747
Variación en Deudores y otras cuentas a cobrar		(461.598)	(31.901)
Variación en Otros activos corrientes		(39.358)	(2.381)
Variación Acreedores y otras cuentas a pagar		(173.347)	133.029
Otros flujos de efectivo de actividades de explotación		(11.782)	(34.762)
Cobro de intereses		-	-
Pago de intereses		(11.782)	(34.762)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(10.704.901)	(4.370.503)
Pagos por inversiones		(10.704.901)	(4.370.503)
Inmovilizado intangible		(10.362)	-
Inversiones en empresas del grupo	Nota 5.1	(10.694.539)	(4.370.503)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		29.495.992	3.942.678
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		32.599.833	152.000
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 7	32.822.435	152.000
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 7	(222.602)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Otras deudas		-	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(3.103.841)	3.790.678
Deudas con entidades de crédito	Nota 8	(263.031)	949.868
Otras deudas	Nota 8	(2.840.810)	2.840.810
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I + II + III)		17.859.582	(809.829)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		256.188	1.066.017
Efectivo o equivalentes al final del periodo		18.115.770	256.188

Las Notas 1 a 18 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2020.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el
31 de diciembre 2020

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 periodo de tiempo indefinido.

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.

El 11 de abril de 2018, el entonces Socio Único de Espiropy, 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") 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 del 21 de noviembre de 2019, mediante acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acordó 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. Las acciones deberán ser nominativas. A 31 de diciembre de 2020, las acciones del Grupo cotizan en el BME Growth (anteriormente MAB). A 31 de diciembre de 2020, el Grupo cumple con los requisitos 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 (SOCIMI).

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.

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 una sociedad dependiente, 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 del Grupo y las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2019, fueron formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrado el día 7 de febrero de 2020 y aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas el 6 de julio de 2020 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2. Bases de presentación del balance de situación

2.1 Marco normativo de información financiera

Estas cuentas anuales 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 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, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. en su reunión de 31 de marzo de 2021, 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 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.

2.4 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.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020 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 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).
- El cálculo de las provisiones y contingencias por desembolsos que la Sociedad espera que serán necesarios para llevar a cabo la liquidación de las obligaciones (Nota 4.6).
- En la Nota 16, 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 2020 y 2019 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

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de manera agrupada, recogándose los análisis requeridos en las notas explicativas correspondientes de la memoria.

2.7 Consolidación

La Sociedad es cabecera de una sociedad dependiente. Estas cuentas anuales 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 2020 y 2019, aplicando las Normas del Plan General de Contabilidad aprobadas por el Real Decreto 1514/2007, son las siguientes (importes en euros):

Concepto	31.12.2020	31.12.2019
Total activo	54.749.738	28.030.924
Patrimonio Neto	45.147.113	13.840.022
De la Sociedad Dominante	45.147.113	13.840.022
Resultado del ejercicio	(1.265.742)	(769.889)
De la Sociedad Dominante	(1.265.742)	(769.889)

2.8 Cambios de criterios contables

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios contables aplicados en el ejercicio 2019.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

2.10 Impactos COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

En estas circunstancias, los Administradores de la Sociedad, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido al poco tiempo transcurrido y las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, han realizado una primera evaluación de los efectos, actualmente conocidos, que la situación de crisis del COVID-19 ha tenido en las operaciones y liquidez de la Sociedad, así como en la valoración de los activos y pasivos del balance y en ciertas magnitudes clave de sus estados financieros. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de operaciones:** Con motivo de la pandemia y la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del Estado de Alarma, Beuste Investment S.L. la única Sociedad participada, ha experimentado una caída en el nivel de ocupación esperada de sus inmuebles. A 31 de diciembre de 2020 la ocupación media de los edificios en operación ha sido de 46% en el activo de Blasco de Garay, 32 y de 31% en el activo de Gignàs, 26.

En conclusión, el principal impacto que ha tenido la crisis del COVID-19 en las operaciones de la participada es un decremento en los ingresos por rentas y una ralentización en el desarrollo de las inversiones inmobiliarias actuales.

- **Riesgo de liquidez:** es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad obtuvo durante el ejercicio 2019 aportaciones dinerarias por parte de los accionistas, así como la financiación bancaria necesaria para cada inmueble

correspondiente, que, junto con la implementación de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirá abordar estas potenciales tensiones, así como hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo. En consecuencia, la Sociedad no considera que tales circunstancias generen un riesgo de liquidez en el corto plazo.

- Riesgo de valoración de los activos: la Sociedad posee la integridad de la participación de Beuste Investment, S.L., que es poseedora de una serie inversiones inmobiliarias, por lo que un cambio en la situación actual del mercado inmobiliario motivado por la pandemia podría afectar al valor de estos activos y por tanto, de forma indirecta al valor recuperable de los mismos. Durante el año 2020, con motivo de los efectos que la crisis del COVID-19 ha tenido en la economía, se ha producido una reducción en los flujos de caja esperados de los activos inmobiliarios operativos.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La pandemia derivada del COVID-19, descrita ha impactado en los mercados financieros mundiales. La actividad del mercado inmobiliario se está viendo afectada como muchos otros sectores, por lo que informes de terceros expertos independientes otorgan un menor peso a la evidencia de mercado anterior como referencia para establecer sus opiniones de valor. La valoración realizada al 31 de diciembre de 2020 por el valorador independiente se emite sobre la base de "incertidumbre sustancial en la valoración" al entender que no es posible evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación e indicando, por lo tanto, que debe atribuirse a dichas valoraciones un menor grado de certidumbre y una mayor precaución que las normalmente atribuidas a las mismas.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad han procedido a reevaluar las valoraciones disponibles de los activos propiedad de la Sociedad para incluir diferentes hipótesis derivadas de los efectos COVID-19 con base a los flujos esperados y considerando diferentes escenarios más o menos prolongados de los efectos de la pandemia.

En base a lo anterior, los Administradores consideran que los posibles efectos que una prolongación de la pandemia podrían suponer sobre la recuperabilidad de sus activos no impactarían contablemente, en la medida que a la fecha la mayoría de los activos inmobiliarios de la Sociedad se encuentran en desarrollo y que de los operativos existen plusvalías tácitas sobre las mismas que serían capaces de absorber los citados impactos, bajo un escenario normalizado de prolongación de la citada pandemia, y aun existiendo un elevado grado de incertidumbre.

Dado el entorno cambiante y las numerosas incertidumbres existentes en el entorno, los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse en la evolución de todos estos aspectos.

2.11 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 la anterior, la Sociedad ha obtenido unas pérdidas de 182.509 euros en el ejercicio 2020 (pérdidas de 395.271 euros en el ejercicio 2019). Los Administradores de la Sociedad formulan las presentes cuentas anuales 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 2020 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	(182.509)
Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores	(182.509)

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. 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 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años. Durante el ejercicio 2020 se ha registrado en concepto de amortización del inmovilizado intangible 1.868 euros.

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. 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.
- c. 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 la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, 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.

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.

4.2.2 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.

4.3 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 Impuesto sobre Beneficios

4.4.1 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 y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.4.2 Régimen SOCIMI

Con fecha 12 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.

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 periodo 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.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 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.

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 periodos 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.

4.5 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.

4.6 Provisiones y contingencias

Los Administradores 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 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.

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.

4.7 Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes

En las cuentas anuales 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.

4.8 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 respecto a información de cuestiones medioambientales.

4.9 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.

4.10 Estados de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivos y de sus equivalentes
2. Flujos de efectivo de las actividades de explotación: pagos y cobros de las actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
3. Flujos de efectivo de las actividades de inversión: pagos y cobros que tienen su origen en adquisiciones y enajenaciones de activos no corrientes.
4. Flujos de efectivo de las actividades de financiación: pagos y cobros procedentes de la colocación y cancelación de pasivos financieros, instrumentos de patrimonio o dividendos.

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 2020 y 2019 se muestra a continuación:

Ejercicio 2020

Sociedad	Euros			
	Saldo a 31.12.2019	Operación de fusión	Adiciones/Aportaciones de socios	Saldo a 31.12.2020
Beuste Investment, S.L.U.	14.101.843	-	10.703.333	24.805.176
Total	14.101.843	-	10.703.333	24.805.176

Ejercicio 2019

Sociedad	Euros			
	Saldo a 31.12.2018	Operación de fusión	Adiciones/Aportaciones de socios	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

Movimientos 2020

El 11 de febrero de 2020 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad absorbida por un importe de 6.700.000 euros.

El 27 de febrero de 2020 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad absorbida por un importe de 2.003.333 euros.

El 18 de junio de 2020 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad absorbida por un importe de 1.000.000 de euros.

El 7 de septiembre de 2020 mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la sociedad absorbida por un importe de 1.000.000 euros.

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. a cierre del 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 asunción 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 asunción 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 Desarrollo, 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 Desarrollo, 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.

El detalle de las participaciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Euros				Valor en libros		
				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	(809.266)	(1.083.196)	24.248.419	23.378.879	-	24.805.176	-
Total									24.805.176	-

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

El detalle de las participaciones de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Capital	Euros				Valor en libros		
				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)	13.910.848	13.550.085	-	14.101.843	-
Total									14.101.843	-

(*) 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.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

No obstante, tal y como se indica en las Nota 2.10, como consecuencia de la pandemia causada por el COVID-19 durante el ejercicio 2020, el informe del experto independiente se emite sobre la base de "incertidumbre sustancial en la valoración" al entender que no es posible evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación e indicando, por lo tanto, que debe atribuirse a dichas valoraciones un menor grado de certidumbre y una mayor precaución que las normalmente atribuidas a las mismas.

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 2020 y 2019 es el siguiente:

	Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo	
	31.12.2020	31.12.2019
Créditos a empresas del Grupo	3.978.344	3.910.573
Total	3.978.344	3.910.573

Con fecha 23 de marzo de 2018, Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. 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 2021. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 16 de abril de 2018, Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. concedió un crédito a Kerlycup, S.L.U. (sociedad absorbida) 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 2021. Se establece un tipo de interés fijo del 2%. A 31 de diciembre de 2020, el importe pendiente de cobro de este crédito asciende a 41.422 euros.

Con fecha 27 de abril de 2018, Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. 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 2021. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 24 de mayo de 2018, Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. concedió un crédito a Kerlycup, S.L.U., (sociedad absorbida) para financiar el pago de determinados gastos relacionados con la adquisición del inmueble por importe de 40.000 euros, 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 2021. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 28 de mayo de 2018, Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. concedió un crédito a Beuste Investment, S.L.U. para financiar el pago de determinados gastos relacionados con la adquisición de un inmueble 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 2021. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 30 de mayo de 2018, Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. concedió un crédito a Enol Desarrollos, S.L.U., (sociedad absorbida) para la suscripción de un contrato de arras en relación con la adquisición de 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 2021. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 26 de julio de 2018, Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. concedió un crédito a Kerlycup, S.L.U., (sociedad absorbida) 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 2021. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 26 de julio de 2018, Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. concedió un crédito a Enol Desarrollos, S.L.U., (sociedad absorbida) 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 2021. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 26 de julio de 2018, Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. concedió un crédito a la 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 2021. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

Con fecha 26 de julio de 2018, Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. concedió un crédito a Schaffrin, S.L.U. (sociedad absorbida) para financiar las necesidades de tesorería por importe de 100.000 euros, respectivamente 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 2021. Se establece un tipo de interés fijo del 2%.

A 31 de diciembre de 2020, los intereses devengados y no cobrados de este ejercicio y ejercicios anteriores ascienden a 202.504 euros (125.939 euros a 31 de diciembre de 2019 todos los saldos se mantienen frente a su participada Beuste Investment, S.L.U.

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. Las cuentas corrientes de la Sociedad no poseen restricciones de disponibilidad.

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.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad llevó a cabo tres operaciones de aumento de capital y una de reducción de capital. Tras estas operaciones, el capital social a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 14.683 euros formado por 146.832 participaciones de valor nominal 0,10 céntimos de euro.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad llevó 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 de 2019, 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, la sociedad conservará su personalidad jurídica.

Como consecuencia de que se adoptó 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 sufrió 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.

Tercer aumento

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 3.926.087 euros, mediante la creación de 3.926.067 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 asciende a 31 de diciembre de 2020 asciende a 6.003.025 euros (2.076.928 euros a 31 de diciembre de 2019).

El detalle del capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	1.597.376	26,61%
Inmuebles Gil Comes, S.L.U.	1.196.173	19,93%
Resto de accionistas (118 accionistas)	3.182.852	53,02%
Autocartera	26.627	0,44%
Total	6.003.025	100%

El detalle del capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 era 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%

Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad en poder de la misma a 31 de diciembre de 2020 representan el 0,44% del Capital Social y totalizan 26.627 acciones, con un valor nominal total de 222.602 euros y un precio medio de adquisición de 8,36 euros por acción.

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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 es el siguiente:

	Deudas con Entidades de Crédito a corto plazo	
	31.12.2020	31.12.2019
Pólizas de crédito	686.837	949.868
Otras deudas a corto plazo	-	2.840.810
Total	686.837	3.790.678

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Pólizas de crédito	Miles de euros			
	Límite	Importe Dispuesto	Vencimiento	Tipo de interés
Banco Santander	750.000	682.805	25/04/2021	Euribor 1 año + 2,3%
Bankinter	700.000	4.032	30/03/2021	Euribor 1 año + 2,1%
Total	1.450.000	686.837		

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 era 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 1 año + 1,75%
Bankinter	700.000	200.000	30/03/2020	Euribor 1 año + 2%
Total	1.450.000	949.868		

El importe registrado en el epígrafe de "Otras deudas a corto plazo" del ejercicio 2019, 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).

9. 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 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Acreedores varios	32.843	206.190
Total	32.843	206.190

9.1 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	
	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	29,62	29,31
Ratio de operaciones pagadas	29,10	26,59
Ratio de operaciones pendientes de pago	44,99	46,71

	Euros	
	2020	2019
Total pagos realizados	402.345	382.877
Total pagos pendientes	12.325	59.674

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 2020 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 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Saldos deudores:		
Hacienda pública deudora por IVA	120.645	64.933
Hacienda pública deudora por retenciones	-	26
	120.645	64.959

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 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	(182.509)	(395.271)
Diferencias permanentes:	-	-
Diferencias temporales:	-	-
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	(182.509)	(395.271)
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-

10.2 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	
	2020	2019
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	(182.509)	(395.271)
Diferencias permanentes:		
Resultado contable régimen SOCIMI	(182.509)	(395.271)
Resultado contable régimen general	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Regularizaciones	-	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	-

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 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios fiscales desde su constitución respecto a todos los impuestos que le son de aplicación.

No obstante, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 suspendió los plazos de prescripción previstos en la normativa tributaria desde el día 14 de marzo de 2020 hasta el día 30 de mayo de 2020, por lo que determinados impuestos desde la constitución de la Sociedad, según su período de liquidación sea mensual o trimestral, pueden permanecer abiertos a inspección a fecha de cierre del ejercicio 2020.

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 de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a estas cuentas anuales.

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 se han sido distribuidos dividendos en el ejercicio 2020 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 2020 no se han distribuido dividendos.

- e. 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.

- f. 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 24.805.176 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 2020 es el siguiente:

Vivienda corporativa	Euros	
	2020	
	VNC	GAV (*)
Blasco de Garay, 32 (Madrid)	7.985.460	8.594.963
General Margallo, 33 (Madrid)	7.213.557	8.005.987
Gignàs, 26 (Barcelona)	4.310.869	5.942.420
Colomer, 8-10-12 (Madrid)	4.591.164	5.964.196
Colomer, 9 (Madrid)	4.400.846	4.400.846
Farmacia, 12 (Madrid)	5.507.317	5.568.362
Total	34.009.213	38.476.774

(*) GAV obtenido de la valoración de un experto independiente a 31.12.2020

- 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 2020 y 2019 no se han dispuesto de reservas.

12. Ingresos y gastos

12.1 Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Prestación de servicios de asesoramiento	378.735	82.107
Ingresos por intereses de Grupo	76.565	76.664
Ingresos por dividendos	-	8.816
Total	455.300	167.587

12.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Servicios profesionales independientes	594.443	511.180
Prima de seguros	16.725	4.534
Otros servicios	1.055	-
Servicios bancarios y similares	203	400
Servicios exteriores	612.426	516.114
Tributos	11.733	11.982
Total	624.159	528.096

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 13.1), así como los gastos devengados correspondientes a la salida al BME (anterior MAB).

12.3 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Intereses de deuda con empresas del Grupo (Nota 13.1)	-	17.828
Intereses de deudas con entidades de crédito	11.782	16.934
Gastos Financieros	11.782	34.762

Dentro de la cuenta "Intereses de deuda con empresas del Grupo" del ejercicio 2019, se correspondían al préstamo recibido por la sociedad Timón, S.A. para financiar las necesidades corporativas generales de la Sociedad.

13. Saldos con partes vinculadas

13.1 Operaciones y saldos con vinculadas

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ventas y prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Beuste Investments, S.L.U.	455.300	-	-	-
Home Capital Management, S.L.	-	350.681	-	-
Total	455.300	350.681	-	-

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

El importe de los saldos con vinculadas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

Saldos con vinculadas	Euros		
	Operaciones comerciales	Operaciones financieras	
	Cuentas por cobrar	Cuentas por cobrar	Cuentas a pagar
Beuste Investment, S.L.U.	458.270	3.978.322	-
Total	458.270	3.978.322	-

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	-

Contrato de gestión

Con fecha 21 de noviembre de 2019, la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Home Capital Management, S.L. (en adelante 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 periodo 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.

A 31 de diciembre de 2020 se ha devengado un gasto por este concepto por importe de 350.681 euros (241.470 euros en el ejercicio 2019), registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La comisión de gestión correspondiente al ejercicio 2019 se calculó 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.

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 2020 no se devengado esta comisión por parte de la Sociedad.

13.2 Retribuciones al Consejo de Administración y Alta dirección

Durante el ejercicio 2020 y 2019, 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 2020 y 2019.

La Sociedad ha satisfecho la cantidad de 17.189 euros, correspondiente a la prima del seguro de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo.

13.3 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, a cierre del ejercicio 2020 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 la 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.

14. Otra información

14.1 Personal

La Sociedad no dispone de medios materiales ni humanos propios y, por tanto, no tiene Alta Dirección en la plantilla.

14.2 Retribución de los auditores

Durante el ejercicio 2020 y 2019, 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	
	2020	2019
Servicios de auditoría	29.500	28.500
	29.500	28.500

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:

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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Al cierre del ejercicio 2020, 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.

17. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Ni al 31 de diciembre de 2020 ni al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene garantías prestadas a terceros. Asimismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

18. Hechos posteriores

Con fecha 1 de enero de 2021 la Sociedad ha realizado una aportación no reintegrable al patrimonio de la Sociedad participada, Beuste Investment, S.L. por importe de 3.939.846 euros el cual se ha utilizado para liquidar la deuda financiera con Grupo que mantenía registrada en su balance por importe de 3.978.321 euros.

Con fecha 20 de enero mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la Sociedad absorbida por un importe de 1.000.000 euros.

Con fecha 28 de enero mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la Sociedad absorbida por un importe de 3.000.000 euros.

Con fecha 4 de febrero de 2021, la sociedad participada ha formalizado la adquisición de un edificio en la calle Santa Engracia 96, en el distrito de Chamberí de Madrid Capital, por un importe de 2.900.000 euros. La Sociedad participada Beuste Investment, S.L. planea la demolición (parcial) del edificio actualmente existente y posterior construcción de un edificio de nueva planta de 14 viviendas con una superficie construida ligeramente superior a 1.000 m². Esta adquisición ha sido financiada a través de recursos propios.

Con fecha 26 de febrero mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la Sociedad absorbida por un importe de 2.000.000 euros.

Con fecha 22 de marzo mediante acta de Consignación de Decisiones del Socio Único, el Socio Único de Beuste Investment S.L., decidió realizar una aportación no reintegrable al patrimonio neto de la Sociedad absorbida por un importe de 10.000.000 euros.

Con fecha 29 de marzo de 2021, la sociedad participada Beuste Investment, S.L. ha formalizado la adquisición de un edificio en la calle Gral. Pardiñas 20, en el distrito de Salamanca de Madrid Capital, por un importe de 10.720.000 euros. El edificio en la actualidad cuenta con una superficie total de 3.223 m². Esta adquisición ha sido financiada a través de recursos propios.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A.
Informe de Gestión del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

Evolución de los negocios y situación 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.

El objeto social es la tenencia de participaciones sobre sociedades cuyo objeto social es 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.

La Sociedad se incorporó al BME (antiguo MAB) con fecha 20 de marzo de 2020.

La Sociedad participada, Beuste Investment, S.L. ha iniciado las operaciones de arrendamientos de vivienda para uso corporativo con la puesta en marcha de su edificio de Madrid de calle General Margallo, 33 en diciembre de 2020. Asimismo, ha continuado con las operaciones de arrendamientos de vivienda para uso corporativo de su edificio de Madrid de calle Blasco de Garay 32 y de Barcelona de calle Gignàs 26.

En enero de 2020 se formalizó la compra del edificio de Madrid de calle Farmacia 12.

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2020 estaba formado por Pedro Michelena Izquierdo, Borja Pérez Arauna y Rafael Noblejas Sánchez-Migallón.

La Sociedad ha obtenido en el ejercicio 2020 unas pérdidas de 182.509 euros.

Riesgos e incertidumbres

Son los habituales en el sector en el que opera la participada de la Sociedad, y los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la misma tiene adecuadamente cubiertos.

Las actividades de la Sociedad 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 de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La 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.

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.

Los Administradores de la Sociedad, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido al poco tiempo transcurrido y las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, han realizado una primera evaluación de los efectos, actualmente conocidos, que la situación de crisis del COVID-19 ha tenido en las operaciones y liquidez de la Sociedad, así como en la valoración de los activos y pasivos del balance de las respectivas cuentas anuales.

Uso de instrumentos financieros por la Sociedad

La Sociedad 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 de la Sociedad

A través de la Sociedad Beuste Investment, S.L. prevé realizar diversas adquisiciones de edificios residenciales en Madrid y Barcelona a lo largo de los próximos meses. Asimismo, la Sociedad prevé poner en operación a lo largo de 2021 y 2022 los edificios ya en cartera de la calle Colomer en Madrid, de la calle Farmacia en Madrid y de la calle Santa Engracia en Madrid.

Con la ampliación de capital social y prima de emisión por importe total de 32.822.171 euros realizada durante el ejercicio, 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 La Sociedad ocurridos después del cierre.

Con fecha 4 de febrero de 2021, la sociedad participada ha formalizado la adquisición de un edificio en la calle Santa Engracia 96, en el distrito de Chamberí de Madrid Capital, por un importe de 2.900.000 euros. La Sociedad participada Beuste Investment, S.L. planea la demolición (parcial) del edificio actualmente existente y posterior construcción de un edificio de nueva planta de 14 viviendas con una superficie construida ligeramente superior a 1.000 m². Esta adquisición ha sido financiada a través de recursos propios.

Con fecha 29 de marzo de 2021, la sociedad participada Beuste Investment, S.L. ha formalizado la adquisición de un edificio en la calle Gral. Pardiñas 20, en el distrito de Salamanca de Madrid Capital, por un importe de 10.720.000 euros. El edificio en la actualidad cuenta con una superficie total de 3.223 m². Esta adquisición ha sido financiada a través de recursos propios.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio 2020 actividades de investigación y desarrollo.

Adquisición de participaciones sociales propias

La Sociedad tiene 26.627 acciones propias a 31 de diciembre de 2020, con un valor nominal total de 222.602 euros y un precio medio de adquisición de 8,36 euros por acción.

Periodo de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 29,57 días en el ejercicio 2020.

Medio ambiente

La Sociedad sigue toda la normativa de medioambiente y colabora con los organismos creados para la mejora del medio ambiente.

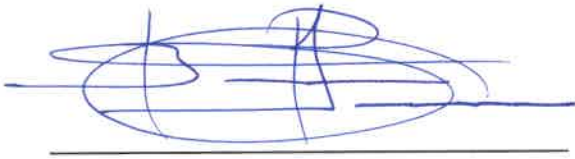
Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2020

El Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A., formula las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020 de la Sociedad HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A., que se componen del Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad el día 31 de marzo de 2021. Las cuentas anuales están recogidas en 32 hojas, todas ellas visadas por la Secretaria del Consejo, firmando los Administradores en esta hoja.

En Madrid, a 31 de marzo de 2021



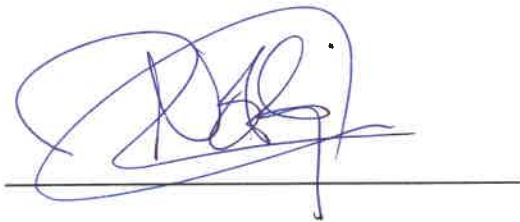
(Borja Jesús Pérez Arauna)

Presidente



(Pedro Michelena Izquierdo)

Consejero



(Rafael Noblejas Sánchez-Migallón)

Consejero

**HOME CAPITAL
RENTALS SOCIMI, S.A.y
Sociedad Dependiente**

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2020 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:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sociedad dependiente (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, 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 2020, 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 2020 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, tales como, 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, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de los Administradores del Grupo, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de dicho incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

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 especial, y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis tanto de la razonabilidad de la información obtenida 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 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 2020 inmuebles destinados para su arrendamiento, registrados en el epígrafe de inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado por importe de 34 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 los 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 5.4 y 6 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre las Notas 5.4 y 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en las que se describen los efectos, actualmente conocidos, que la situación de crisis del COVID-19 ha tenido en las operaciones del Grupo, así como la dificultad para evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses y las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación. Este escenario de elevada incertidumbre, en el que se ha realizado la valoración de los activos del Grupo al 31 de diciembre de 2020, ha supuesto que, según el valorador externo, exista una “incertidumbre de valoración material” siguiendo los Estándares Globales de Valoración RICS y por tanto está expuesta a un grado de certeza inferior al que resultaría en un entorno no afectado por el COVID-19. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, 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, así como 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 2020 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

26 de abril de 2021

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**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2020 e Informe de Gestión
Consolidado



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020 (Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019
		31/12/2020	31/12/2019			31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		8.802	345	PATRIMONIO NETO	Nota 10	45.147.113	13.840.022
Inmovilizado intangible		308	345	FONDOS PROPIOS		6.003.025	2.076.928
Fondo de Comercio de consolidación		8.494	-	Capital suscrito		41.650.840	12.754.766
Aplicaciones informáticas	Nota 6	34.009.212	25.955.892	Prima de emisión		3.764	3.500
Inversiones inmobiliarias		24.411.092	19.886.305	Reservas		(551.412)	(176.793)
Terrenos		9.598.120	6.069.587	Reservas en sociedades consolidadas		(222.602)	-
Construcciones		84.594	12.815	Participaciones en patrimonio propias		(443.760)	(48.489)
Inversiones financieras a largo plazo				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.265.742)	(769.889)
				Resultado del ejercicio atribuible a la Sociedad dominante		5.865.572	5.752.798
				PASIVO NO CORRIENTE	Nota 11	-	15.539
				Provisiones a largo plazo	Nota 12.1	5.865.572	5.737.259
				Deudas a largo plazo		5.865.530	5.732.775
				Deudas con entidades de crédito		42	4.484
				Otros pasivos financieros			
ACTIVO CORRIENTE		20.647.130	2.061.871	PASIVO CORRIENTE	Nota 12.1	3.710.053	8.438.104
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 8	2.383.061	1.038.050	Deudas a corto plazo		2.740.960	8.090.825
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		59.120	85.539	Deudas con entidades de crédito		2.739.099	5.249.355
Deudores varios		33.632	18.382	Otras deudas a corto plazo		-	2.841.470
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 13	2.290.309	934.129	Otros pasivos financieros		1.861	-
Inversiones financieras a corto plazo		7.660	16.157	Otros pasivos corrientes	Nota 12.2	893.853	87.394
Periodificaciones a corto plazo		47.830	6.543	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 12.2	75.240	259.885
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9	18.208.579	1.001.121	Acreeedores varios		73.302	252.327
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 13	1.938	7.558
TOTAL ACTIVO		54.749.738	28.030.924	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		54.749.738	28.030.924

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2020.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2020 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios		250.728	334.936
Prestación de servicios	Nota 15.1	250.728	334.936
Otros ingresos de explotación		-	12.020
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	12.020
Gastos de personal	Nota 15.2	(55.906)	(23.084)
Sueldos, salarios y asimilados		(41.683)	(17.571)
Cargas sociales		(14.223)	(5.513)
Otros gastos de explotación	Nota 15.3	(880.682)	(788.659)
Servicios exteriores		(798.134)	(709.456)
Tributos		(71.632)	(50.840)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 8	(916)	(28.363)
Otros gastos de gestión corriente		(10.000)	-
Amortización del inmovilizado	Notas 5.1, 5.2 y 6	(164.473)	(78.468)
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	Nota 6	(208.657)	-
Otros resultados		2.395	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.056.595)	(543.255)
Ingresos financieros		3.716	1
De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.716	1
Gastos financieros	Nota 15.4	(212.863)	(226.635)
Intereses deuda empresas del Grupo	Nota 16.1	(11.082)	(17.828)
Intereses deuda entidades de crédito		(201.781)	(176.663)
Otros gastos financieros		-	(32.144)
RESULTADO FINANCIERO		(209.147)	(226.634)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.265.742)	(769.889)
Impuestos sobre Beneficios	Nota 13	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.265.742)	(769.889)
Resultado atribuido a la Sociedad dominante		(1.265.742)	(769.889)
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 2020.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Resultado consolidado del ejercicio (I)		(1.265.742)	(769.889)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(1.265.742)	(769.889)
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad dominante		(1.265.742)	(769.889)
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 2020.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Acciones y participaciones propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado atribuido a la sociedad Dominante	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	14.683	14.665.011	3.500	-	-	(3.193)	(222.089)	14.457.912
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(140.304)	(140.304)
Operaciones con accionistas	2.062.245	(1.910.245)	-	-	-	-	-	152.000
- Ampliación de capital (Nota 10)	-	-	-	(176.793)	-	(45.296)	222.089	-
- Distribución del resultado	-	-	-	-	-	(48.489)	(769.889)	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019	2.076.928	12.754.766	3.500	(176.793)	-	-	(1.265.742)	13.840.022
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.265.742)	(1.265.742)
Operaciones con accionistas	3.926.097	28.896.074	-	-	-	-	-	32.822.171
- Ampliación de capital (Nota 10)	-	-	-	(374.619)	-	(395.271)	769.889	-
- Distribución del resultado	-	-	-	-	(222.602)	-	-	-
- Operaciones con acciones propias (Nota 10)	-	-	264	-	(222.602)	-	-	(222.338)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2020	6.003.025	41.650.840	3.764	(551.412)	(222.602)	(443.760)	(1.265.742)	45.174.113

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2020.

HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(2.471.728)	(1.272.728)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.265.742)	(769.889)
Ajustes al resultado:		583.193	333.465
- Amortización del inmovilizado (+)	Notas 5.1, 5.2 y 6	164.473	78.468
- Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	Notas 6 y 8	209.573	28.363
- Variación de provisiones (+/-)		-	-
- Ingresos financieros (-)		(3.716)	(1)
- Gastos financieros (+)	Nota 15.4	212.863	226.635
Cambios en el capital corriente		(1.571.859)	(613.147)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(1.345.927)	(541.017)
- Otros activos corrientes (+/-)		(41.287)	(20.095)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(184.645)	(52.035)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(217.320)	(223.156)
- Pagos de intereses (-)	Nota 11	(201.781)	(223.156)
- Otros cobros y pagos (+/-)		(15.539)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(7.691.729)	(8.339.004)
Pagos por inversiones (-)		(7.691.729)	(8.339.004)
- Inmovilizado intangible	Notas 6 y 12.2	(10.362)	-
- Inversiones inmobiliarias		(7.618.085)	(8.339.004)
- Inversiones financieras		(63.282)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		27.370.915	9.232.759
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		32.599.829	152.000
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 10	32.822.435	152.000
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		(222.606)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	Nota 12.1	(5.228.918)	9.080.759
- Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		-	6.249.542
Otros pasivos financieros (+)		-	2.831.218
- Amortización:			
Deudas con entidades de crédito (-)		(2.384.867)	-
Otros pasivos financieros (-)		(2.844.051)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		17.207.458	(378.973)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.001.121	1.380.094
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		18.208.579	1.001.121

Las Notas 1 a 22 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2020.

Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y Sociedad Dependiente

Memoria Consolidada
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2020

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 periodo de tiempo indefinido.

Asimismo, se acordó cambiar el domicilio social a la calle Velázquez número 31, 2ª 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 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.

El 11 de abril de 2018, el entonces Socio Único de Espiropy, 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 del 21 de noviembre de 2019, mediante acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios se acordó 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.

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 (SOCIMI).

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. Las acciones deberán ser nominativas. A 31 de diciembre de 2020, las acciones del Grupo cotizan en el BME Growth (anteriormente MAB). A 31 de diciembre de 2020, el Grupo cumple con los requisitos 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 (SOCIMI).

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.

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 2020, han sido formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrado el día 31 de marzo de 2021. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, fueron formuladas por los Administradores, en su reunión del Consejo de Administración celebrada el día 7 de febrero de 2020 y aprobada en la Junta General de Socios el 6 de julio de 2020 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 el siguiente grupo:

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 en el proceso de consolidación ha sido el de integración global. La información relacionada con las sociedades dependientes en los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

Ejercicio 2020

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Euros							
			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	(809.266)	(1.083.196)	24.248.418	23.170.222	-	24.805.176	-
Total									24.805.176	-

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

Ejercicio 2019

Sociedad	Actividad / Domicilio	Participación	Euros							
			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)	13.910.848	13.550.085	-	14.101.843	-
Total									14.101.843	-

(*) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

2.2 Perímetro de consolidación

Ejercicio 2020

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios en el perímetro de consolidación.

Ejercicio 2019

Durante el ejercicio 2019 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro:

Fusión entre sociedades dependientes

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 quedaron 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 se consideraron realizadas a efectos contables por la sociedad absorbente fue el 1 de enero de 2019.

Esta operación de fusión se acogió 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 quedó inscrita en el Registro Mercantil.

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 31 de marzo de 2021, 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 con el concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del PGC.

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 2020 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, 5.3 y 5.4).
- 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, 5.3 y 5.4).

- El cálculo de provisiones y contingencias por desembolsos que la Sociedad espera que serán necesarios para la llevar a cabo la liquidación de las obligaciones (Nota 5.8).
- 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 2020 y 2019 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 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

3.7 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.

3.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios contables significativos respecto a los criterios utilizados en el ejercicio 2019.

3.9 Impactos COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

En estas circunstancias, los Administradores del Grupo, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido al poco tiempo transcurrido y las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, han realizado una primera evaluación de los efectos, actualmente conocidos, que la situación de crisis del COVID-19 ha tenido en las operaciones y liquidez del Grupo, así como en la valoración de los activos y pasivos del balance consolidado y en ciertas magnitudes clave de sus cuentas anuales consolidadas. De los resultados de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- Riesgo de operaciones: Con motivo de la pandemia y la decisión del Gobierno de España de utilizar la figura constitucional del Estado de Alarma, el Grupo ha experimentado una caída en el nivel de ocupación esperada de sus inmuebles. A 31 de diciembre de 2020 la ocupación media de los edificios en operación ha sido de 46% en el activo de Blasco de Garay, 32 y de 32% en el activo de Gignàs, 26.

En conclusión, el principal impacto que ha tenido la crisis del COVID-19 en las operaciones de la Sociedad es un decremento en los ingresos por rentas y una ralentización en el desarrollo de las inversiones inmobiliarias actuales.

- Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la matriz del Grupo obtuvo durante el ejercicio 2020 aportaciones dinerarias por parte de los accionistas, así como la financiación bancaria necesaria para cada inmueble correspondiente, que, junto con la implementación de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirá abordar estas potenciales tensiones, así como hacer frente a las obligaciones de pago a corto plazo. En consecuencia, la Sociedad no considera que tales circunstancias generen un riesgo de liquidez en el corto plazo.
- Riesgo de valoración de los activos: La sociedad dependiente del Grupo, es poseedora de una serie inversiones inmobiliarias, por lo que un cambio en la situación actual del mercado inmobiliario motivado por la pandemia podría afectar al valor de estos activos y por tanto, de forma indirecta al valor recuperable de los mismos. Durante el año 2020, con motivo de los efectos que la crisis del COVID-19 ha tenido en la economía, se ha producido una reducción en los flujos de caja esperados de los activos inmobiliarios operativos.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

La pandemia derivada del COVID-19, descrita ha impactado en los mercados financieros mundiales. La actividad del mercado inmobiliario se está viendo afectada como muchos otros sectores, por lo que informes de terceros expertos independientes otorgan un menor peso a la evidencia de mercado anterior como referencia para establecer sus opiniones de valor. La valoración realizada al 31 de diciembre de 2020 por el valorador independiente se emite sobre la base de "incertidumbre sustancial en la valoración" al entender que no es posible evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación e indicando, por lo tanto, que debe atribuirse a dichas valoraciones un menor grado de certidumbre y una mayor precaución que las normalmente atribuidas a las mismas.

En este contexto, los Administradores del Grupo han procedido a reevaluar las valoraciones disponibles de los activos propiedad de la Sociedad para incluir diferentes hipótesis derivadas de los efectos COVID-19 con base a los flujos esperados y considerando diferentes escenarios más o menos prolongados de los efectos de la pandemia.

Con base a lo anterior, los Administradores consideran que los posibles efectos que una prolongación de la pandemia podrían suponer sobre la recuperabilidad de sus activos no impactarían contablemente, en la medida que a la fecha la mayoría de los activos inmobiliarios de la Sociedad se encuentran en desarrollo y que de los operativos existen plusvalías tácitas sobre las mismas que serían capaces de absorber los citados impactos, bajo un escenario normalizado de prolongación de la citada pandemia, y aun existiendo un elevado grado de incertidumbre.

Dado el entorno cambiante y las numerosas incertidumbres existentes en el entorno, los Administradores del Grupo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse en la evolución de todos estos aspectos.

3.10 Empresa en funcionamiento

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, el Grupo ha obtenido unas pérdidas de 1.265.742 y 769.889 euros respectivamente, con motivo de 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 2020 el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 16.937.077 euros (fondo de maniobra negativo de 6.376.233 euros en 2019).

Los Administradores del Grupo formulan las cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento, por considerar que los flujos procedentes de sus operaciones, junto con la tesorería disponible, son suficientes para hacer frente a las obligaciones a corto plazo del Grupo.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad dominante del ejercicio 2020, 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	(182.509)
Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores	(182.509)

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. En el caso de sociedades consolidadas por integración proporcional se han eliminado los saldos, transacciones y los resultados por operaciones con compañías del Grupo en la proporción en que se efectúa su integración. Los resultados por operaciones entre empresas del Grupo y empresas asociadas se han eliminado en el porcentaje de participación que el Grupo posee en éstas últimas.

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 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización

acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años. Durante el ejercicio 2020 se ha registrado en concepto de amortización del inmovilizado intangible 1.868 euros.

5.3 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 con 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 2020, 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.

5.4 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 diciembre de 2020, el Grupo encargó al experto independiente Gloval Valuation S.A.U., 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 pandemia derivada del COVID-19, descrita en la Nota 3.10 ha impactado en los mercados financieros mundiales. La actividad del mercado inmobiliario se está viendo afectada como muchos otros sectores, por lo que informes de terceros expertos independientes otorgan un menor peso a la evidencia de mercado anterior como referencia para establecer sus opiniones de valor. La valoración realizada al 31 de diciembre de 2020 por el valorador independiente se emite sobre la base de "incertidumbre sustancial en la valoración" al entender que no es posible evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido a las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación e indicando, por lo tanto, que debe atribuirse a dichas valoraciones un menor grado de certidumbre y una mayor precaución que las normalmente atribuidas a las mismas.

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 mercados 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	3,5%-4,5%	6%-7%

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.

5.5 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.

5.6 Instrumentos financieros

5.6.1 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.

5.6.2 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.

5.7 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.

5.8 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.

5.9 Impuesto sobre Beneficios

5.9.1 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.

5.9.2 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.

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 periodo 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.

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.

En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. 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.

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.

5.10 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 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.

5.11 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.

5.12 Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, preparado de acuerdo con el 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 2020 y 2019 se muestra a continuación:

Ejercicio 2020

	Euros				
	Saldo al 31/12/2019	Adiciones / Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31/12/2020
Coste:					
Terrenos	19.886.305	4.733.444	-	-	24.619.749
Construcciones	3.502.179	-	-	3.370.854	6.873.033
Construcciones en curso	2.645.838	3.691.100	-	(3.370.854)	2.966.085
Total coste	26.034.322	8.424.544	-	-	34.458.867
Amortizaciones:					
Terrenos	-	-	-	-	-
Construcciones	(78.430)	(162.568)	-	-	(240.998)
Total amortización	(78.430)	(162.568)	-	-	(240.998)
Deterioros:					
Terrenos	-	(208.657)	-	-	(208.657)
Construcciones	-	-	-	-	-
Total deterioro	-	(208.657)	-	-	(208.657)
Total Valor Neto Contable	25.955.892	8.053.320	-	-	34.009.212

Ejercicio 2019

	Euros				
	Saldo al 31/12/2018	Adiciones / Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31/12/2019
Coste:					
Terrenos	13.525.352	3.351.556	-	-	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	17.695.355	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

El Grupo ha adquirido el siguiente activo durante el ejercicio 2020:

En febrero de 2020 el Grupo adquiere un edificio para su demolición y posterior edificación por un importe de 5.100.000 euros situado en la calle Farmacia, 12 (Madrid) con una superficie de 1.581 m² en el que se está desarrollando un proceso de rehabilitación y que supondrá la construcción de 23 viviendas y 29 plazas de aparcamiento. Dicho inmueble se encuentra registrado por valor total de 5.507.317 euros distribuido entre el epígrafe de "Terrenos" y "Construcciones en curso". Dicho inmueble ha sido adquirido a través de recursos propios.

Durante el ejercicio 2020 se han registrado altas correspondientes a obras de remodelación, en el edificio situado en Colomer 9 (Madrid), inmueble que se encuentra también en un proceso de rehabilitación. Para financiar la inversión realizada, se ha solicitado un préstamo con garantía hipotecaria de 3.350.000 euros (Nota 12.1).

Adicionalmente, se han registrado altas correspondientes a obras de adaptación y mejoras de los inmuebles propiedad del Grupo.

Los trasposos en el ejercicio 2020 se corresponden con la finalización de obras de acondicionamiento del inmueble situado en la calle General Margallo, 33.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se ha dotado un deterioro de 208.657 euros en el inmueble situado en la Calle Colomer, 9, de cara a ajustarlo a su valor razonable tras la valoración realizada por el experto independiente.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2020 (comparado con el valor neto en libros), desglosado por activo, es el siguiente:

Vivienda corporativa	Euros	
	2020	
	VNC	GAV (*)
Blasco de Garay, 32 (Madrid)	7.985.460	8.594.963
General Margallo, 33 (Madrid)	7.213.557	8.005.987
Gignàs, 26 (Barcelona)	4.310.869	5.942.420
Colomer, 8-10-12 (Madrid)	4.591.164	5.964.196
Colomer, 9 (Madrid)	4.400.846	4.400.846
Farmacia, 12 (Madrid)	5.507.317	5.568.362
Total	34.009.213	38.476.774

(*) GAV obtenido de la valoración de un experto independiente a 31.12.2020

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas en Madrid y Barcelona.

En el ejercicio 2020 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden 250.728 euros (Nota 15.1).

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 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 2020 y 2019, los Administradores del Grupo estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Ni en el ejercicio 2020 ni en el ejercicio 2019 se han capitalizado gastos financieros.

7. Arrendamientos

a) Arrendamientos operativos como arrendador

Al cierre del ejercicio 2020 el Grupo no tiene contratados arrendamientos con cuotas mínimas. En 2019 el Grupo tenía 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	
	2020	2019
Menos de un año	-	202.148
Entre uno y cinco años	-	1.680
Más de cinco años	-	-
Total	-	203.828

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 2020 y 2019 es el siguiente:

Concepto	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Clientes por ventas y prestación de servicios	60.036	113.902
Deudores varios	33.632	18.382
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 13)	2.290.309	934.129
Subtotal	2.383.977	1.066.413
Deterioro de créditos comerciales	(916)	(28.363)
Total	2.383.061	1.038.050

El movimiento de las pérdidas por deterioro registradas en el balance consolidado adjunto es el siguiente:

Año 2020

	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2019	(28.363)
Dotaciones	(916)
Baja incobrables	28.363

Saldo a 31 de diciembre de 2020	(916)
--	--------------

Año 2019

	Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2018	-
Dotaciones	(28.363)
Reversiones	-
Altas por fusión	-
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. Las cuentas corrientes del Grupo no tienen restricciones de disponibilidad.

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.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad llevó a cabo tres operaciones de aumento de capital y una de reducción de capital. Tras estas operaciones, el capital social a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 14.683 euros formado por 146.832 participaciones de valor nominal 0,10 céntimos de euro.

Con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad dominante llevó 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, la sociedad conservará su personalidad jurídica.

Como consecuencia de que se adoptó 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 sufrió 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.

Tercer aumento

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 3.926.087 euros, mediante la creación de 3.926.067 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 asciende a 31 de diciembre de 2020 asciende a 6.003.025 euros (2.076.928 euros a 31 de diciembre de 2019).

El detalle del capital de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Número de acciones	% Capital
Timón, S.A.	1.597.373	26,61%
Inmuebles Gil Comes, S.L.U.	1.196.173	19,93%
Resto de accionistas (118 accionistas)	3.182.852	53,02%
Autocartera	26.627	0,44%
Total	6.003.025	100%

El detalle del capital de la Sociedad dominante al 31 de diciembre de 2019 era 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%

Acciones en patrimonio propias

Las acciones de la Sociedad Dominante en poder de la misma a 31 de diciembre de 2020 representan el 0,44% del Capital Social y totalizan 26.627 acciones, con un valor nominal total de 222.602 euros y un precio medio de adquisición de 8,36 euros por acción.

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 2020 y 2019 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 2020 y 2019 es el siguiente:

Sociedad	Euros	
	2020	2019
Beuste Investments, S.L.U.	(551.412)	(176.793)
	(551.412)	(176.793)

11. Provisiones a largo plazo

En este epígrafe del balance de situación consolidado a cierre del ejercicio 2019, se incluía una provisión para otras responsabilidades por una contingencia laboral que tiene origen en la compraventa de uno de los inmuebles, por importe total de 15.539 euros que ha sido aplicada durante el ejercicio 2020.

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 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

Clases	Euros					
	Pasivos financieros corrientes y no corrientes					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
Categorías	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Préstamos con entidades de crédito	5.865.530	2.052.262	-	-	5.865.530	2.052.262
Fianzas	-	-	42	-	42	-
Pólizas de crédito	-	686.837	-	-	-	686.837
Otras deudas a corto plazo	-	-	-	1.861	-	1.861
	5.865.530	2.739.099	42	1.861	5.865.572	2.740.960

Ejercicio 2019

Clases	Euros					
	Pasivos financieros corrientes y no corrientes					
	Deudas con entidades de crédito		Otros		Total	
Categorías	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
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

Préstamos con entidades de crédito

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Euros		
	Deudas con Entidades de Crédito		
	Límite	Largo Plazo	Corto Plazo
Banco Sabadell, S.A.	3.700.000	3.575.686	35.262
Banco Sabadell, S.A.	2.000.000	-	2.000.000
Banco Sabadell, S.A.	2.400.000	2.101.988	19.352
Banco Sabadell, S.A.	3.350.000	200.000	-
Gastos de formalización	-	(13.144)	(2.351)
	11.450.000	5.865.530	2.052.262

Ejercicio 2019

	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
	10.100.000	5.732.775	4.299.487

El 16 de abril de 2018, Kerlycup, S.L.U. (sociedad absorbida) 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 (notas 3.2 y 5). La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establecía en 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. Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene dispuestos 3.610.948 euros.

El 11 de julio de 2018, Enol Desarrollos, S.L.U. (sociedad absorbida) 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 del edificio de la calle General Margallo 33, Madrid (notas 2.9, 3.2, 4.1 y 5). La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 29 de febrero de 2020. A dicha fecha, el préstamo se ha amortizado en su totalidad.

El 28 de febrero de 2019, Schaffrin, S.L.U. (sociedad absorbida) 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, 10 y 12, Madrid (notas 2.9, 3.2, 4.1 y 5). La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 30 de septiembre de 2020. A fecha de vencimiento, este préstamo se ha extendido hasta abril de 2021, con un nuevo tipo de interés del 3% anual. Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene dispuestos 2.000.000 euros.

El 1 de agosto de 2019, Livron Investment, S.L.U. (sociedad absorbida) 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 Gignás 26, Barcelona (notas 3.2 y 5). La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 28 de febrero de 2025. Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo solo tiene dispuestos 2.121.340 euros.

El 16 de enero de 2020, Beuste Investment, S.L.U. acuerda un préstamo con garantía hipotecaria de 3.350.000 euros de valor nominal con un tipo de interés del 2,5% anual para la adquisición del edificio de la calle Colomer 9, Madrid. La fecha de vencimiento de dicho préstamo se establece el 28 de febrero de 2027. A 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene dispuestos 200.000 euros de dicho préstamo.

Pólizas de crédito

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Pólizas de crédito	Miles de euros			
	Límite	Importe Dispuesto	Vencimiento	Tipo de interés
Banco Santander	750.000	682.805	25/04/2021	Euribor 1 año+2,3%
Bankinter	700.000	4.032	15/04/2021	Euribor 1 año+2,1%
Total	1.450.000	686.837		

El detalle de las pólizas de crédito a corto plazo al 31 de diciembre de 2019 era 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 1 año + 1,75%
Bankinter	700.000	200.000	30/03/2020	Euribor 1 año + 2%
Total	1.450.000	949.868		

El importe registrado en el epígrafe de "Otras deudas a corto plazo" del ejercicio 2019, 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 10).

12.2 Otros pasivos corrientes, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de otros pasivos corrientes, acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2020 y 2019 es como sigue:

Concepto	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Otros pasivos corrientes	893.853	87.394
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	75.240	259.885
Total	969.093	347.278

El saldo de otros pasivos corrientes se corresponde con proveedores de inmovilizado que se encuentran pendientes de pago al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

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	
	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	45,66	29,75
Ratio de operaciones pagadas	45,94	29,79
Ratio de operaciones pendientes de pago	45,00	29,06

	Euros	
	2020	2019
Total pagos realizados	2.917.233	3.125.105
Total pagos pendientes	1.282.450	185.683

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 2020 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 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Saldos deudores:		
Hacienda pública deudora por IVA	2.285.512	921.609
Hacienda pública deudora por retenciones	3.797	12.520
	2.290.309	934.129
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por retenciones IRPF	1.938	6.846
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	-	712
	1.938	7.558

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 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Resultado consolidado contable antes de impuestos	(1.265.742)	(769.889)
Diferencias permanentes:	-	-
Diferencias temporales:	-	-
Base imponible régimen tipo general	(1.265.742)	(769.889)
Base imponible contable SOCIMI	-	-
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 al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	(1.265.742)	(769.889)
Diferencias permanentes:	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	(1.265.742)	(769.889)
Resultado contable régimen general	(1.265.742)	(769.889)
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	-

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 2020 la Sociedad dominantes y su Sociedad Dependiente tienen abiertos a inspección los ejercicios fiscales desde su constitución respecto a todos los impuestos que le son de aplicación.

No obstante, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 suspendió los plazos de prescripción previstos en la normativa tributaria desde el día 14 de marzo de 2020 hasta el día 30 de mayo de 2020, por lo que determinados impuestos desde la constitución de las sociedades, según su período de liquidación sea mensual o trimestral, pueden permanecer abiertos a inspección a fecha de cierre del ejercicio 2020.

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 de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas, 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

- 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. No existen 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.
- 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 con cargo a reservas de ejercicios anteriores.

- 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 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.
 - El valor neto contable de los inmuebles que posee la sociedad participada Beuste Investment, S.L.U. a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Vivienda corporativa	Euros	
	2020	
	VNC	GAV (*)
Blasco de Garay, 32 (Madrid)	7.985.460	8.594.963
General Margallo, 33 (Madrid)	7.213.557	8.005.987
Gignàs, 26 (Barcelona)	4.310.869	5.942.420
Colomer, 8-10-12 (Madrid)	4.591.164	5.964.196
Colomer, 9 (Madrid)	4.400.846	4.400.846
Farmacia, 12 (Madrid)	5.507.317	5.568.362
Total	34.009.213	38.476.774

(*) GAV obtenido de la valoración de un experto independiente a 31.12.2020

- 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 2020 y 2019 no se han 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 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Ingresos por arrendamiento	250.728	334.936
Total importe neto de la cifra de negocios	250.728	334.936

La totalidad de los ingresos por arrendamiento de los ejercicios 2020 y 2019 han sido generados en territorio nacional.

15.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos por retribuciones al empleado que mantiene el Grupo, en el ejercicio 2020 y 2019, es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	41.683	17.571
Otras cargas sociales e impuestos	14.223	5.513
Total gastos de personal	55.906	23.084

15.3 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de resultados del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Arrendamientos	706	-
Reparaciones y mantenimiento	29.645	29.456
Servicios de profesionales independientes	689.740	615.657
Primas de seguros	32.527	9.709
Servicios bancarios y similares	594	1.178
Suministros	39.243	34.065
Otros servicios	5.679	19.391
Tributos	71.632	50.840
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (Nota 8)	916	28.363
Otros gastos de gestión corriente	10.000	-
Total	880.682	788.659

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).

15.4 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidados del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Intereses deuda empresa Grupo (Nota 16.1)	11.082	17.828
Intereses deuda entidades de crédito	201.781	176.663
Otros gastos financieros	-	32.144
Gastos financieros	212.863	226.635

15.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2020 y 2019 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	2020	2019
Home Capita Rentals SOCIMI, S.A.	(182.509)	(404.125)
Beuste Investments, S.L.U.	(1.083.233)	(365.764)
	(1.265.742)	(769.889)

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 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ingresos por prestación de servicios	Gastos por prestación de servicios	Ingresos financieros	Gastos financieros
Timón, S.A.	-	-	-	11.082
Home Capital Management, S.L.	-	350.681	-	-
Total	-	350.681	-	11.082

Ejercicio 2019

Operaciones con vinculadas	Euros			
	Ingresos por 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

Acuerdo de Gestión e Inversión

Contrato de gestión

Con fecha 21 de noviembre de 2019, la Sociedad firmó un Acuerdo de Gestión con Home Capital Management, S.L. (en adelante 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 periodo 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 en aquellas sociedades del Grupo a las que presta sus servicios 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.

A 31 de diciembre de 2020 se ha devengado un gasto por este concepto por importe de 350.681 euros (241.470 euros en el ejercicio 2019), registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas.

La comisión de gestión correspondiente al ejercicio 2019 se calculó 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.

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 2020 no se devengado esta comisión por parte de la Sociedad.

16.2 Retribuciones al órgano de administración y a la Alta Dirección

Durante el ejercicio 2020 y 2019, 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 2020 y 2019.

Por otra parte, durante el ejercicio 2020 y 2019 no se han satisfecho primas de seguro de responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo ni 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, a cierre del ejercicio 2020 tiene vinculación con Home Capital Management S.L., sociedad con la que ha suscrito un Contrato de Gestión, ya que (i) D. Borja Jesús Pérez Arauna es Presidente del Consejo de Administración y del Comité de Inversión de la 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 2020 y 2019 desglosado por categorías ha sido el siguiente:

	Número de Empleados	
	2020	2019
Consejeros	-	-
Alta Dirección	-	-
Resto empleados	1	1
	1	1

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

	2020		2019	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	-	-	-	-
Alta Dirección	-	-	-	-
Resto empleados	-	1	-	1
Total	-	1	-	1

El Grupo no dispone de personal empleado durante el ejercicio 2020 ni 2019 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. 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	
	2020	2019
Servicios de auditoría	64.500	76.000
	64.500	76.000

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.

A cierre del ejercicio 2020, el Grupo presentaba un fondo de maniobra positivo por importe de 16.937.077 euros, mientras que al cierre del ejercicio 2019 el fondo de maniobra era negativo por importe de 6.376.233 euros, como consecuencia de los préstamos hipotecarios con el Banco Sabadell, S.A (Nota 12.1), uno de los cuales ha sido pagado en febrero de 2020, 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 9) que con fecha 16 de enero de 2020, se ha procedido a su suscripción.

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 periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, 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 principalmente provocado por la situación del COVID-19. 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 a 31 de diciembre de 2020 ni al 31 de diciembre de 2019. Asimismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

22. Hechos posteriores

Con fecha 4 de febrero de 2021, el Grupo ha formalizado la adquisición de un edificio en la calle Santa Engracia 96, en el distrito de Chamberí de Madrid Capital, por un importe de 2.900.000 euros. La Sociedad planea la demolición (parcial) del edificio actualmente existente y posterior construcción de un edificio de nueva planta de 14 viviendas con una superficie construida ligeramente superior a 1.000 m². Esta adquisición ha sido financiada a través de recursos propios.

Con fecha 29 de marzo de 2021, el Grupo ha formalizado la adquisición de un edificio en la calle Gral. Pardiñas 20, en el distrito de Salamanca de Madrid Capital, por un importe de 10.720.000 euros. El edificio en la actualidad cuenta con una superficie total de 3.223 m2. Esta adquisición ha sido financiada a través de recursos propios.



Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y sociedad dependiente

Informe de Gestión consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

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.

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.

El Grupo se incorporó al BME (antiguo MAB) con fecha 20 de marzo de 2020.

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 General Margallo, 33 en diciembre de 2020. Asimismo, ha continuado con las operaciones de arrendamientos de vivienda para uso corporativo de su edificio de Madrid de calle Blasco de Garay 32 y de Barcelona de calle Gignàs, 26.

En enero de 2020 se formalizó la compra del edificio de Madrid de calle Farmacia 12.

El Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2020 estaba formado por Pedro Michelena Izquierdo, Borja Pérez Arauna y Rafael Noblejas Sánchez-Migallón.

El Grupo ha obtenido en el ejercicio 2020 unas pérdidas de 1.265.742 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.

Los Administradores del Grupo, a pesar de la imposibilidad de evaluar de forma fiable todos los potenciales efectos que la pandemia pudiera tener en los próximos meses debido al poco tiempo transcurrido y las numerosas incertidumbres derivadas de esta extraordinaria situación, han realizado una primera evaluación de los efectos, actualmente conocidos, que la situación de crisis del COVID-19 ha tenido en las operaciones y liquidez del Grupo, así como en la valoración de los activos y pasivos del balance de las respectivas cuentas anuales.

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

El Grupo prevé realizar diversas adquisiciones de edificios residenciales en Madrid y Barcelona a lo largo de los próximos meses. Asimismo, el Grupo prevé poner en operación a lo largo de 2021 y 2022 los edificios ya en cartera de la calle Colomer en Madrid, de la calle Farmacia en Madrid y de la calle Santa Engracia en Madrid.

Con la ampliación de capital social y prima de emisión por importe total de 32.822.171 euros realizada durante el ejercicio, 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 4 de febrero de 2021, el Grupo ha formalizado la adquisición de un edificio en la calle Santa Engracia 96, en el distrito de Chamberí de Madrid Capital, por un importe de 2.900.000 euros. La Sociedad planea la demolición (parcial) del edificio actualmente existente y posterior construcción de un edificio de nueva planta de 14 viviendas con una superficie construida ligeramente superior a 1.000 m². Esta adquisición ha sido financiada a través de recursos propios.

Con fecha 29 de marzo de 2021, el Grupo ha formalizado la adquisición de un edificio en la calle Gral. Pardiñas 20, en el distrito de Salamanca de Madrid Capital, por un importe de 10.720.000 euros. El edificio en la actualidad cuenta con una superficie total de 3.223 m². Esta adquisición ha sido financiada a través de recursos propios.

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha realizado durante el ejercicio 2020 actividades de investigación y desarrollo.

Adquisición de participaciones sociales propias

La Sociedad dominante tiene en su balance a 31 de diciembre de 2020, 26.627 acciones propias, con un valor nominal total de 222.602 euros y un precio medio de adquisición de 8,36 euros por acción.

Periodo de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 45,66 días en el ejercicio 2020.

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 2020

El Consejo de Administración de Home Capital Rentals SOCIMI, S.A. y Sociedad dependiente, formula las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020, 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 43 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. 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 31 de marzo de 2020

(Borja Jesús Pérez Arauna)

Presidente

(Pedro Michelena Izquierdo)

Consejero

(Rafael Noblejas Sánchez-Migallón)

Consejero



HOME CAPITAL RENTALS SOCIMI, S.A.

INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN

Marzo de 2021

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 BME Growth.

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 secretaría.

(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 a BME Growth

(i) Servicios de apoyo tras la incorporación a BME Growth

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 los 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. COMITE 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 de BME Growth.

* * * * *