

INFORME DE SOCIMI ESPECIALIZADA EN VIVIENDAS PARA TERCERA EDAD



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

17 de enero de 2019

- *Socimi y guía práctica de viviendas tuteladas y residencias de tercera edad.*

Almagro Capital SOMICI, S.A. es el primer vehículo de inversión inmobiliaria orientada al mercado residencial de personas mayores, con vocación de convertirse en un referente en su nicho.

La actividad de Almagro Capital se centra en la adquisición de viviendas residenciales de personas de avanzada edad y la posterior formalización de un contrato de arrendamiento a largo plazo, dando una nueva alternativa a la sociedad para la monetización de la vivienda y poder seguir viviendo en ella. Almagro busca dar respuesta a una creciente necesidad social ofreciendo una solución atractiva tanto a vendedores como a inversores. El principal foco inversor de la compañía está en la adquisición de viviendas en zona prime de las principales capitales de provincia, manteniendo un balance de porfolio de inversión del 60%-70% de la cartera en zonas prime de Madrid, 20% de la cartera en zonas prime de las principales capitales de provincia y el restante 10%-20% dedicarlo a invertir en zonas de alto potencial de revalorización.

Almagro Capital, la primera socimi orientada a inmuebles residenciales de la tercera edad, debutó en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), con una cotización inicial de 1,07 euros por acción, lo que supone valorar la compañía en 10 millones de euros.

La nueva sociedad de inversión inmobiliaria, gestionada por la firma española Orfila Management, prevé alcanzar los 100 millones de euros a medio plazo.



El plan de expansión se centra en adquirir inmuebles en las principales capitales españolas. En la actualidad, Almagro Capital cuenta ya con 14 activos situados en Madrid, en las zonas de Chamartín, Goya, Chamberí, Princesa, Chopera, Lavapiés, Recoletos, Palacio, Salamanca, Viso, Chueca y Retiro. Aproximadamente, el 80% de su cartera estará invertida en zonas denominadas 'prime'. "De esta manera, conseguimos una diversificación conservadora, con un 80% de sus fondos invertido en activos de precios y riesgo estables. Con el 20% restante adquirimos la flexibilidad para no perdernos oportunidades de creación de valor", explica Luis de Ulíbarri, abogado y promotor de Almagro Capital, junto con otros dos emprendedores, Francisco López y Felipe de los Ríos.

La sociedad cuenta ya con 72 inversores. "Nuestra propuesta de inversión se enmarca en la necesidad social de proponer soluciones ante el envejecimiento de la población y ofrece a las personas de la tercera edad una alternativa inmediata a las pensiones insuficientes que reciben", explica de Ulíbarri. El objetivo es adquirir viviendas de personas mayores que buscan una manera de monetizar su ahorro en vivienda", añade. "Pretendemos democratizar la inversión en inmuebles a través de una idea que supone una alternativa más flexible y eficiente que la hipoteca inversa que ofrece el sector bancario, o la venta de la nuda propiedad que ofrecen inversores privados".

Renta 4 ha actuado como asesor registrado de la salida a bolsa al MAB, mientras que Gesvalt ha actuado como valorador y PwC como auditor y responsable de due diligence.

RIESGO VINCULADO AL MODELO DE NEGOCIO

El modelo de negocio de Almagro consiste en la adquisición de activos inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante la desinversión del activo en el medio/largo plazo. Los contratos de arrendamiento son de carácter vitalicio y su duración se estima en torno a la esperanza de vida de los inquilinos. Si la esperanza de vida real fuese mayor a la estimada, se podría dar un retraso en la venta del activo y la rentabilidad final obtenida podría ser inferior a la estimada.

No obstante, la Sociedad puede minimizar el riesgo de que los inquilinos superen su esperanza de vida vendiendo los activos con descuento a un comprador que acepte las mismas condiciones que Almagro cuando la coyuntura económica permita obtener un retorno positivo.



CONCENTRACIÓN GEOGRÁFICA DE PRODUCTO Y MERCADO

Los activos que posee la Sociedad son todos de tipo residencial y se encuentran en una comunidad autónoma: Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

v. Riesgos derivados de la concentración del número de clientes:

Los activos inmobiliarios se encuentran arrendados a una persona por inmueble.

A 31 de diciembre de 2017, 3 inquilinos representaron el 100% del importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación consolidados. A 31 de agosto de 2018, 6 inquilinos representaron el 100% del importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación consolidados.

En caso de no renovación de sus contratos de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener inmuebles vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, afectando negativamente a la situación financiera de la Sociedad.

Cabe resaltar que los inquilinos tienen un contrato de alquiler de por vida y que la Compañía está en proceso de adquisición de activos por lo que cuantos más activos tenga en su cartera menos representará cada inquilino.

RIESGO ASOCIADO A LA VALORACIÓN TOMADA PARA LA FIJACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA

A la hora de valorar los activos inmobiliarios, Gesvalt ha asumido hipótesis relativas a la rentabilidad de salida, a los costes de venta, a la tasa de descuento, la rentabilidad actual o la rentabilidad equivalente, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o las valoraciones de los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gesvalt, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, en el de la propia compañía.

Adicionalmente, para la valoración de Gesvalt se han utilizado las esperanzas de vida de los inquilinos como referencia, por lo que cualquier superación de la esperanza de vida por parte de los mismos podría impactar en el valor de los activos y en el de la propia Sociedad. Del mismo modo, cualquier activo que se quede disponible antes de la esperanza de vida tendrá el efecto contrario en la valoración.

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL
MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI)
DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

DICIEMBRE DE 2018

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante “**MAB-SOCIMI**”), de la Sociedad Almagro Capital SOCIMI, S.A. (en adelante “**Almagro**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante “**Circular del MAB 2/2018**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 2/2018 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”).

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

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Almagro cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

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

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

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

1.	RESUMEN.....	1
1.1.	Responsabilidad sobre el Documento	1
1.2.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción....	1
1.3.	Principales factores de riesgo.....	5
1.4.	Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia	7
1.5.	Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, provisiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor	9
1.6.	Administradores y altos directivos del emisor	13
1.7.	Composición accionarial.....	14
1.8.	Información relativa a las acciones	15
2.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO	16
2.1.	Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	16
2.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad	16
2.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social	17
2.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	18
2.4.1.	Nombre legal y comercial	18
2.4.2.	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....	18
2.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	21
2.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera	21

2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	21
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	43
2.6.3.	Información fiscal	43
a)	Fiscalidad de las SOCIMI	44
b)	Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI	46
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	50
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	50
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	59
2.8.	Breve descripción del grupo de Sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	61
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	61
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	61
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	62
2.12.	Información financiera.....	62
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas	

con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación..... 62

En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 15 meses a la fecha de la solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a cuatro meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación. Esta información financiera intermedia deberá incluir estados comparativos del mismo periodo del ejercicio anterior, salvo que el requisito de información comparativa del balance pueda satisfacerse presentado el balance final del año. 62

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello... 66

2.12.3. Descripción de la política de dividendos..... 67

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 69

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo 69

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. 76

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas 77

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación..... 77

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos..... 78

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos 78

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del Grupo 78

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. 79

2.16.1.	Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	80
2.16.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones	80
2.16.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra	80
2.17.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	81
2.17.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.	81
2.17.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....	82
2.17.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	84
2.18.	Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).	84
2.19.	Número de accionistas y, en particular, detalle de los accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital social, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo, se incluirá también detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.....	84
2.20.	Declaración sobre el capital circulante	85
2.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	85
2.22.	Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta	86

2.23.	Factores de riesgo	86
2.23.1.	Principales riesgos.....	86
2.23.2.	Otros riesgos operativos y de valoración	88
2.23.3.	Otros riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés.....	90
2.23.4.	Otros riesgos asociados al sector inmobiliario	91
2.23.5.	Otros riesgos ligados a las acciones	92
2.23.6.	Otros riesgos fiscales	93
2.23.7.	Otros Riesgos	95
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	97
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	97
3.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	97
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	97
3.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de la acciones compatible con la negociación en MAB-SOCIMI99	
3.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	100
3.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	100
3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad.....	100
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	102

3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función	104
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....	106
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....	107
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	107
5.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor.....	107
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	108
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI	109
ANEXO II	Estados Financieros Intermedios e informe de Revisión limitada para el periodo entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto 2018.....	110
ANEXO III	Cuentas Anuales Abreviadas para el periodo comprendido entre el 20 de junio y el 31 de diciembre de 2017 e informe del auditor.....	111
ANEXO IV	Informe de valoración independiente de la Compañía	112
ANEXO V	Informe de la valoración independiente de los activos	113
ANEXO VI	Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad	114

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular MAB 2/2018, la Sociedad Almagro Capital SOCIMI, S.A. presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al ANEXO de la citada Circular. El presente resumen del Documento Informativo de Almagro Capital SOCIMI, S.A. debe leerse como introducción al Documento Informativo. La decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

Don Luis de Ulíbarri, Don Francisco López, en su calidad de representante persona física de Inverlo, S.L., Don Juan Alcaraz, en su calidad de representante persona física de Alcor Sociedad Estratégica, S.L., Don José Nistal y Don Felipe de los Ríos, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Almagro, en el ejercicio de la facultad conferida expresamente por el Consejo de Administración de fecha 12 de noviembre de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Don Luis de Ulíbarri, Don Francisco López, en su calidad de representante persona física de Inverlo, S.L., Don Juan Alcaraz, en su calidad de representante persona física de Alcor Sociedad Estratégica, S.L., Don José Nistal y Don Felipe de los Ríos, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 el régimen aplicable a las Empresas en Expansión y a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., (en adelante “**Gesvalt**”) una valoración independiente del activo y de las acciones de la Sociedad a 31 de agosto de 2018. Una copia de los mencionados informes de valoración con fecha ambos del 9 de noviembre de 2018, se adjuntan como Anexo IV y V a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Para la emisión de la valoración de las acciones de la Sociedad, Gesvalt se ha basado, principalmente en: i) los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 sobre los que PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante “**PwC**”) ha realizado una revisión limitada y ii) la valoración de los activos realizada por Gesvalt.

Valoración de las acciones de la Sociedad:

El informe de valoración de la Sociedad preparado por Gesvalt se encuentra en el Anexo IV del presente Documento Informativo y deberá ser leído en su totalidad para su correcta interpretación.

Gesvalt ha considerado como procedimiento base más adecuado la aplicación del denominado triple-NAV, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de la misma, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:

1. Identificación de los activos relevantes
2. Ajustes a valor de mercado

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, se ha calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 5,00 % en los valores de mercado.

El valor de mercado agregado de los activos a 31 de agosto de 2018 se muestra en la siguiente tabla:

	Inmueble	Valor contable (€)	Valor de mercado (€)	Diferencia (€)
1	Dr. Esquerdo, 6	600.261	798.729	198.468
2	Platerías, 4	1.487.204	1.783.824	296.620
3	Vallehermoso, 21-23	523.293	658.966	135.673
4	Jorge Juan, 96	278.568	345.157	66.589
5	Pº Pintor Rosales, 18	1.958.329	2.500.024	541.695
6	Lagasca, 27	723.552	660.491	-63.061
	Arras	88.000	88.000	0
	Total	5.659.207	6.835.191	1.175.984

Adicionalmente, existen 4 activos de los que a 31 de agosto de 2018 Almagro no tenía la titularidad y estaban incluidos en el epígrafe del Balance “Anticipos para inmovilizaciones materiales”, por un importe de 88.000 € a fecha de valoración (valor del importe pagado en los contratos de arras). El valor de mercado agregado de dichos activos se muestra en la siguiente tabla:

	Activo	Valor contable (€)	Valor de mercado (€)	Diferencia (€)
7	Alejandro Saint Aubin, 5	98.113	180.241	82.128
8	Mesón De Paredes, 50	155.944	238.961	83.017
9	Mesón De Paredes, 50	145.943	227.463	81.520
10	Lechuga, 5	480.000	628.691	148.691
	Total	880.000	1.275.356	395.356

3. Otros ajustes

- a) Costes de estructura: para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios por lo que se ha incluido un ajuste que recoja su efecto.

Estos gastos, se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por la Sociedad. La Sociedad ha acordado que el periodo de inversión y posterior desinversión de los activos inmobiliarios quede cerrado en el plazo de 9 años y medio desde el inicio de actividades de la Sociedad. Teniendo en cuenta dicho horizonte temporal, la total desinversión estaría realizada a 31 de diciembre de 2026.

La tasa de descuento aplicada es de un 5,25% y se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	Costes de estructura (€)	Factor	Costes actualizados(€)	V.A. Acumulado (€)
2018	130.000	0,9479	123.223	123.223
2019	131.300	0,8985	117.967	241.190
2020	132.613	0,8516	112.935	354.125
2021	133.939	0,8072	108.118	462.242
2022	135.279	0,7651	103.506	565.749
2023	136.631	0,7252	99.091	664.840
2024	137.998	0,6874	94.865	759.705
2025	139.378	0,6516	90.818	850.523
2026	140.771	0,6176	86.945	937.467

Como se ha comentado anteriormente, con el objetivo de calcular un rango de valores, se ha calculado un rango inferior y un rango superior para los gastos de estructura en base a la siguiente hipótesis (no se ha utilizado ninguna tasa de crecimiento a perpetuidad puesto que la SOCIMI tiene una vida limitada de 9 años y medio):

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.

- b) Deuda financiera: tras el análisis realizado por Gesvalt de la deuda financiera de la Sociedad, atendiendo a las características de la misma, entienden que los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia de Almagro, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, asumen el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado y por ello no realizan ningún ajuste.
- c) Tratamiento fiscal: Gesvalt asume que Almagro cumple con los requisitos establecidos ligados al tipo 0% del impuesto de sociedades, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería llevarse a cabo desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de sociedades, y por ello se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en ambos escenarios.

4. Valor del patrimonio según el triple NAV:

Teniendo en cuenta la metodología descrita anteriormente, el valor del patrimonio según NNNAV de la Sociedad a 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31/08/2018		
	Rango Bajo	Rango central	Rango Alto
Fondos propios	9.210.206	9.210.206	9.210.206
Ajuste valor de mercado del activo – plusvalía activos	834.225	1.175.984	1.517.744
Costes de estructura	-989.985	-937.467	-888.932
Patrimonio Neto NNNAV	9.054.446	9.448.723	9.839.018

Gesvalt en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para incorporarse en el MAB, ha realizado una valoración de los fondos propios a 31 de agosto de 2018 de Almagro de entre 9.054 y 9.839 miles de euros.

Hechos posteriores que afectan a la valoración:

Tal y como hemos comentado, con posterioridad a la fecha de la valoración, se realizaron las adquisiciones de 4 activos inmobiliarios cuyos contratos de arras ya se recogían en el Balance a 31 de agosto de 2018. Según Gesvalt, la plusvalía de estos activos asciende a 395 miles de euros, lo que situaría el rango de valoración entre 9.449 y 10.234 miles de euros.

(Euros)	Rango Bajo	Rango central	Rango Alto
Patrimonio Neto NNNAV a 31/08/2018	9.054.446	9.448.723	9.839.018
Plusvalías activos hechos posteriores	395.000	395.000	395.000
Patrimonio Neto NNNAV con hechos posteriores	9.449.446	9.843.723	10.234.018
Nº de acciones	9.352.654	9.352.654	9.352.654
Precio por acción	1,01	1,05	1,09

Fijación del precio de incorporación al MAB:

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Compañía y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado con fecha 12 de noviembre de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 1,07 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 10.007 miles de euros.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Almagro, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

i. Riesgos derivados de la gestión por parte de un tercero

La cartera de Almagro se encuentra gestionada por Orfila Management S.L. conforme a los términos del contrato de gestión (ver apartado 2.6.1 del presente documento para más detalle). Orfila Management S.L. se encarga de desempeñar la gestión y administración ordinaria de los asuntos de la Sociedad. Toda actividad inherente a la gestión que además implique decisiones estratégicas depende en gran parte de dicha empresa, con el control y supervisión por parte de la Compañía. Esta externalización de actividades conlleva un riesgo implícito que puede impactar los retornos de la inversión de los accionistas.

Además, toda interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora (sea debido a la resolución del Contrato de Gestión o por cualquier otro motivo) podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que, en su caso, se encontrara un sustituto adecuado. Dicha interrupción podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera de la Sociedad.

ii. Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad

La sociedad gestora, Orfila Management S.L., es una sociedad participada al 100% por accionistas directos de la Sociedad que a su vez son miembros del Consejo de Administración de Almagro. Los miembros del Consejo de Administración que a su vez son accionistas de Almagro y socios de la sociedad gestora son: D. Luis de Ulbarri San Vicente, Inverlo, S.L. (representada por D. Francisco Javier López Posadas) y D. José Alberto Nistal Hernansaiz. Dichos accionistas, en su condición de accionista y gestor de activos de la Sociedad, podrían llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Orfila Management S.L. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que Orfila Management S.L. actúe de forma beneficiosa para la Sociedad. Orfila Management S.L., realizará las funciones de Property Manager, Asset

Manager y análisis de inversiones y desinversiones incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación.

iii. *Riesgo vinculado al modelo de negocio*

El modelo de negocio de Almagro consiste en la adquisición de activos inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante la desinversión del activo en el medio/largo plazo. Los contratos de arrendamiento son de carácter vitalicio y su duración se estima en torno a la esperanza de vida de los inquilinos. Si la esperanza de vida real fuese mayor a la estimada, se podría dar un retraso en la venta del activo y la rentabilidad final obtenida podría ser inferior a la estimada.

No obstante, la Sociedad puede minimizar el riesgo de que los inquilinos superen su esperanza de vida vendiendo los activos con descuento a un comprador que acepte las mismas condiciones que Almagro cuando la coyuntura económica permita obtener un retorno positivo.

iv. *Concentración geográfica de producto y mercado*

Los activos que posee la Sociedad son todos de tipo residencial y se encuentran en una comunidad autónoma: Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

v. *Riesgos derivados de la concentración del número de clientes:*

Los activos inmobiliarios se encuentran arrendados a una persona por inmueble. A 31 de diciembre de 2017, 3 inquilinos representaron el 100% del importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación consolidados. A 31 de agosto de 2018, 6 inquilinos representaron el 100% del importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación consolidados.

En caso de no renovación de sus contratos de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener inmuebles vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, afectando negativamente a la situación financiera de la Sociedad. Cabe resaltar que los inquilinos tienen un contrato de alquiler de por vida y que la Compañía está en proceso de adquisición de activos por lo que cuantos más activos tenga en su cartera menos representará cada inquilino.

vi. *Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia*

A la hora de valorar los activos inmobiliarios, Gesvalt ha asumido hipótesis relativas a la rentabilidad de salida, a los costes de venta, a la tasa de descuento, la rentabilidad actual o la rentabilidad equivalente, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o las valoraciones de los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gesvalt, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, en el de la propia compañía.

Adicionalmente, para la valoración de Gesvalt se han utilizado las esperanzas de vida de los inquilinos como referencia, por lo que cualquier superación de la esperanza de vida por parte de los mismos podría impactar en el valor de los activos y en el de la propia Sociedad. Del mismo modo, cualquier activo que se quede disponible antes de la esperanza de vida tendrá el efecto contrario en la valoración.

1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

Origen de la compañía:

Almagro Capital SOCIMI, S.A., es una Sociedad española con CIF A-87858908, constituida como Almagro Capital, S.L. con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos con fecha 20 de junio de 2017, número 2.565 de protocolo; inscrita con fecha 27 de junio de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.067, folio 125, sección 8, hoja M-648129, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Orfila 7 piso 1º, 28010 de Madrid.

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad se componía de 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas el 12 de junio de 2017 por los administradores solidarios D. Luis de Ulíbarri y D. Francisco Javier López a partes iguales (1.500 participaciones a 1 euro de valor nominal cada uno).

El día 12 de noviembre de 2018 se acordó el cambio de denominación social de Almagro Capital S.L. a Almagro Capital SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 14 de noviembre de 2018, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.744 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2018, Tomo 36.067, Folio 131, en la hoja M-648129, inscripción 8ª.

Almagro comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por Junta General Extraordinaria Universal de socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI:

Denominación	Aprobación Junta	Registro Solicitud	Fecha efectiva
Almagro capital SOCIMI, S.A.	18-07-2017	24-07-2017	20-06-2017

Capital social de la Sociedad:

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Almagro está compuesto por 9.352.654 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

	Euros
Capital inicial	3.000
Ampliación diciembre 2017	3.710.000
Ampliación julio 2018	5.626.500
Ampliación julio 2018	13.154
Capital total a fecha del Documento	9.352.654

Ver información detallada de las ampliaciones de capital en el apartado 2.4.2 del presente documento informativo.

Compraventa de los inmuebles:

Con fecha 26 de julio de 2017, la Compañía comenzó a adquirir inmuebles, en concreto, pisos residenciales en la Comunidad de Madrid. A continuación, detallamos las adquisiciones realizadas a fecha del presente documento informativa:

#	Activos	Localidad	Tipo de Operación	Fecha de Compra	Precio Adquisición Escritura (€)	Superficie construida (m ²)
1	Dr. Esquerdo, 6	Madrid	Sale&Leaseback	26/07/2017	418.263	227
2	Platerías, 4	Madrid	Sale&Leaseback	03/11/2017	1.450.000	370
3	Vallehermoso, 21-23	Madrid	Nuda Propiedad	11/12/2017	520.000	155
4	Jorge Juan, 96	Madrid	Sale&Leaseback	20/02/2018	270.000	67
5	Pº Pintor Rosales, 18	Madrid	Sale&Leaseback	04/07/2018	1.960.000	458
6	Lagasca, 27	Madrid	Sale&Leaseback	30/07/2018	564.000	123
7	Alejandro Saint Aubin, 5	Madrid	Sale&Leaseback	14/09/2018	98.113	55
8	Mesón de Paredes, 50 1º	Madrid	Sale&Leaseback	14/09/2018	155.943	66
9	Mesón de Paredes, 50 2º	Madrid	Sale&Leaseback	14/09/2018	145.943	66
10	Lechuga, 5	Madrid	Sale&Leaseback	1/10/2018	480.000	153
11	Belén, 6	Madrid	Sale&Leaseback	20/11/2018	400.000	100
12	Núñez de Balboa, 32	Madrid	Sale&Leaseback	29/11/2018	875.000	158
13	Fernán Gonzalez, 71	Madrid	Sale&Leaseback	Firmado arras	120.000 (*)	153
14	Herreros de Tejada, 24	Madrid	Sale&Leaseback	Firmado arras	84.000 (*)	104

(*) Importe pagado por Almagro en el contrato de arras

Ver información detallada en el apartado 2.4.2 y 2.6.1 del presente documento informativo.

Estrategia de la Compañía:

La estrategia de Almagro reside en la adquisición de activos inmobiliarios con un alto descuento frente al valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante la desinversión del activo en el medio/largo plazo.

La Compañía es capaz de obtener estos descuentos debido al mercado en el que opera, está orientada a un nicho de mercado desatendido, que es el residencial de personas mayores. Almagro Capital ofrece a la gente mayor una alternativa para monetizar su vivienda, superior a las soluciones tradicionales (hipoteca inversa o renta vitalicia). Por este simple motivo, se puede acceder a un segmento de la población que no es objetivo tradicional de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria, adquiriendo viviendas con alto descuento.

La estrategia de Almagro en la adquisición de los activos es la siguiente:

- Identificación de áreas con alta concentración de personas de avanzada edad y potencial de revalorización.
- Adquisición de viviendas con un descuento sobre el valor de tasación, y que ofrezcan a los vendedores liquidez y seguridad.
- Formalización de un contrato de arrendamiento vitalicio.
- Retención del precio de una parte del pago para cubrir los posibles riesgos de impago.

Gestión del activo:

Los activos de la Compañía son gestionados por la gestora Orfila Management S.L. (en adelante la “Gestora” o “Orfila”). Los servicios que la Gestora presta a la Sociedad son todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de la Sociedad y de sus inversiones y desinversiones (incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el arrendamiento de dichas inversiones).

La Gestora, por tanto, realizará las funciones de Property Manager, Asset Manager y análisis de inversiones y desinversiones incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación.

Ver información detallada en el apartado 2.6.1 del presente documento informativo

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Información financiera:

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, para el periodo comprendido entre el 20 de junio y el 31 de diciembre de 2017, junto con su correspondiente informe de auditoría del ejercicio 2017, se incorporan a este Documento Informativo como Anexo III.

En los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad a 31 de agosto de 2018, el Balance de 2017 ha registrado una reclasificación entre la provisión de activo y las periodificaciones a largo plazo registradas en el pasivo. A continuación, se incluye un detalle de las reclasificaciones realizadas:

	31/12/2017 ajustado	31/12/2017
Inversiones inmobiliarias (€)	2.616.600	2.454.961
Terrenos y bienes naturales	1.952.478	2.007.089
Construcciones	664.122	681.786
Provisión de inversiones en construcciones	-	-233.914

	31/12/2017 ajustado	31/12/2017
Deudas a largo plazo (€)	646.163	484.525
Deuda con entidades de crédito LP	-	-
Otros pasivos financieros.	484.524	484.524
Periodificaciones a largo plazo	161.639	-

A continuación se presenta el Balance a 31 de diciembre de 2017 y la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad para el periodo mencionado:

Balance (expresado en €)	31.12.2017 (*)	31.12.2017 (**)
Activo no corriente	2.454.961	2.616.600
Terrenos y bienes naturales	2.007.089	1.952.478
Construcciones	684.110	664.122
Amortización acumulada del inmovilizado material	-2.324	-
Provisión de inversiones en construcciones	-233.914	-
Activo corriente	1.760.934	1.760.934
Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	1.760.934	1.760.934
Total activo	4.215.895	4.377.534

Patrimonio neto	3.656.554	3.656.554
Capital social	3.713.000	3.713.000
Resultado del ejercicio	-56.446	-56.446
Pasivo no corriente	484.524	646.163
Periodificaciones a largo plazo	-	161.639
Proveedores de inmovilizado a largo plazo -> Otros pasivos financieros	484.524	484.524
Pasivo corriente	74.817	74.817
Proveedores -> Otros pasivos financieros	45.833	45.833
Deudas con empresas del grupo	28.309	28.309
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	675	675
Total Patrimonio neto y pasivo	4.215.895	4.377.534

(*) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 20 de junio y 31 de diciembre de 2017

(**) Cifras reclasificadas en los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018

PyG (expresado en €)	31.12.2017 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	21.412
Otros gastos de explotación	-75.535
Amortización del inmovilizado	-2.324
Resultado de explotación	-56.447
Ingresos financieros	1
Resultado financiero	1
Resultado antes impuestos	-56.446
Impuesto sobre el beneficio	-
Resultado del ejercicio	-56.446

(*) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 20 de junio y 31 de diciembre de 2017

En el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del Balance y de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes al periodo comprendido entre el 20 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 (ver Anexo III del presente Documento Informativo) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 22 de junio de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Tendencias significativas:

Los estados financieros intermedios de la Sociedad para el periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018, junto con su correspondiente informe de revisión limitada, se incorporan a este Documento Informativo como Anexo II.

A continuación se presenta el Balance y la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad para el periodo mencionado:

Activo (expresado en €)	31.12.2017 (*)	31.08.2018 (**)
Activo no corriente	2.616.600	5.673.205
Inversiones inmobiliarias	2.616.600	5.659.207
Terrenos y bienes naturales	1.952.478	4.543.039
Construcciones	664.122	1.028.168
Construcciones en curso	-	88.000
Inversiones financieras a largo plazo	-	13.998
Activo corriente	1.760.934	6.987.081
Existencias	-	37.806
Inversiones financieras a corto plazo	-	350.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.760.934	6.599.275
Total activo	4.337.534	12.660.286

Patrimonio neto y pasivo (expresado en €)	31.12.2017 (*)	31.08.2018 (**)
Patrimonio neto	3.656.554	9.210.206
Capital social	3.713.000	9.352.654
Prima de Emisión	-	1.001
Resultados negativos ejercicios anterior	-	-56.446
Resultado del ejercicio	-56.446	-87.003
Pasivo no corriente	646.163	3.325.480
Deudas a largo plazo	646.163	3.325.480
Deuda con entidades de crédito LP	-	1.980.891
Acreedores por arrendamiento financiero	484.524	1.018.504
Periodificaciones a largo plazo	161.639	326.085
Pasivo corriente	74.817	124.600
Deudas a Corto plazo	45.833	123.321
Deuda con entidades de crédito CP	-	58.664
Acreedores por arrendamiento financiero	45.833	64.657
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	28.984	1.279
Proveedores	-	26
Otros Acreedores	-	200
Acreedores por prestación de servicios	-	608
Deudas con empresas del grupo	28.309	-
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	675	445
Total Patrimonio neto y pasivo	4.377.534	12.660.286

(*) Cifras reclasificadas en los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018

(**) Cifras de los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 sometidos a revisión limitada

PyG (expresado en €)	31.08.2017 (*)	31.08.2018 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	200	70.401
Otros gastos de explotación	-22.707	-143.494
Amortización del inmovilizado	-	-10.599
Resultado de explotación	-22.507	-83.692
Ingresos financieros	-	1
Gastos financieros	-	-3.312
Resultado financiero	-	-3.311
Resultado antes impuestos	-22.507	- 87.003
Impuesto sobre el beneficio	-	-
Resultado del ejercicio	-22.507	- 87.003

(*) Cifras no auditadas ni revisadas

(**) Cifras de los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 sometidos a revisión limitada

En el punto 2.13 del presente Documento Informativo se analiza la evolución de las partidas más significativas del Balance y la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad.

Previsiones 2018 y 2019:

El Consejo de Administración celebrado con fecha 18 de diciembre de 2018 ha aprobado las siguientes estimaciones por unanimidad:

PyG estimada (expresado en €)	31.12.2018	31.12.2019
Importe neto de la cifra de negocios	138.318	318.733
Otros gastos de explotación	-450.832	-349.185
Amortización del inmovilizado	-16.959	-25.391
Resultado de explotación	-329.473	-55.843
Gastos financieros	-16.061	-55.146
Resultado financiero	-16.061	-55.146
Resultado antes impuestos	-345.534	-110.989
Impuesto sobre el beneficio	-	-
Resultado del ejercicio	-345.534	-110.989

En el punto 2.16 del presente Documento Informativo se analiza la evolución y las hipótesis de las partidas más significativas de la cuenta de Pérdidas y Ganancias proyectada de la Sociedad.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

a) Administradores

El órgano de administración es un Consejo de Administración y se encuentra formado por los siguientes cinco (5) miembros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
D. Luis de Ulíbarri San Vicente	Presidente	12/12/2017	Ejecutivo
Inverlo, S.L. (representada por D. Francisco Javier López Posadas)	Secretario	12/12/2017	Ejecutivo
Alcor Sociedad Estratégica, S.L. (representada por D. Juan Alcaraz Alcaraz)	Vocal	12/12/2017	Dominical
D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo	Vocal	12/12/2017	Ejecutivo
D. José Alberto Nistal Hernansaiz	Vocal	12/12/2017	Ejecutivo

A la fecha del presente Documento Informativo, la participación directa e indirecta de los consejeros con un porcentaje superior al 1% es del 27,04%, siendo la participación directa un 24,58%.

En el apartado 2.17 del presente documento informativo se incluye un detalle del perfil y de la trayectoria profesional de cada uno de los miembros del Consejo de Administración.

b) Altos directivos

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

1.7. Composición accionarial

A fecha del presente Documento Informativo, Almagro cuenta con 72 accionistas más la autocartera. A continuación, se detalla la participación accionarial de los accionistas que de forma directa o indirecta poseen más del 5% de la Sociedad:

Accionistas	% del total de acciones		
	Directa	Indirecta	Total
Alcor Sociedad Estratégica S.L.	12,83%	-	12,83%
Inverlo S.L.	7,48%	-	7,48%
Juan Carlos Azcona Martínez	7,48%	-	7,48%
Luis Fernando Arango	5,35%	-	5,35%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.	5,35%	-	5,35%
Luis de Ulíbarri San Vicente	2,67%	2,46%	5,13%
Resto (66 accionistas minoritarios)	55,84%	-	55,84%
Autocartera	3,00%	-	3,00%
TOTAL	100,00%	2,46%	

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de la composición accionarial y de los directivos de la Compañía.

A la fecha del presente Documento Informativo, la participación directa e indirecta de los consejeros con un porcentaje superior al 1% es del 27,04%, siendo la participación directa un 24,58%.

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 9.352.654 euros, representado por 9.352.654 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

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

Don Luis de Ulíbarri, Don Francisco López, en su calidad de representante persona física de Inverlo, S.L., Don Juan Alcaraz, en su calidad de representante persona física de Alcor Sociedad Estratégica, S.L., Don José Nistal y Don Felipe de los Ríos, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Almagro, en el ejercicio de la facultad conferida expresamente por el Consejo de Administración de fecha 12 de noviembre de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

Don Luis de Ulíbarri, Don Francisco López, en su calidad de representante persona física de Inverlo, S.L., Don Juan Alcaraz, en su calidad de representante persona física de Alcor Sociedad Estratégica, S.L., Don José Nistal y Don Felipe de los Ríos, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales abreviadas de Almagro correspondientes al ejercicio comprendido entre el 20 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 (en adelante, las “**Cuentas Anuales Abreviadas**”) y los estados financieros intermedios de Almagro correspondientes al periodo del 1 de enero de 2018 al 31 de agosto de 2018 (en adelante, los “**Estados Financieros Intermedios**”), han sido elaboradas bajo el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el R.D. 1159/2010 y el R.D. 602/2016 (en adelante, el “**PGC**”).

Las Cuentas Anuales Abreviadas y los Estados Financieros Intermedios han sido auditadas y sometidos a revisión limitada, respectivamente, por PwC con domicilio social en el Paseo de la Castellana, nº 259 B, Torre PwC, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242. Dichas Cuentas Anuales Abreviadas y Estados Financieros Intermedios se adjuntan en los anexos III y II, respectivamente, del presente Documento Informativo.

PwC fue nombrado como auditor de la Compañía para los ejercicios 2018, 2019 y 2020 en la Junta General Ordinaria Universal de socios con carácter universal de fecha 25 de junio de 2018. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 36.067, Folio 131, Hoja M-648129, Inscripción 7, en fecha 17 de septiembre de 2018.

En los apartados 2.12 y 2.13 del presente Documento Informativo se ha incluido el detalle de un detalle de las bases de presentación de la información financiera.

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

Almagro Capital SOCIMI, S.A., es una Sociedad española con CIF A-87858908, constituida como Almagro Capital, S.L. con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos con fecha 20 de junio de 2017, número 2.565 de protocolo; inscrita con fecha 27 de junio de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.067, folio 125, sección 8, hoja M-648129, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Orfila 7 piso 1º, 28010 de Madrid.

Con fecha 18 de julio de 2017, la Junta General Extraordinaria Universal de socios adoptó el acuerdo de acogimiento al régimen fiscal de las SOCIMI y con fecha 24 de julio de 2017 se registró la presentación de la comunicación formal ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la opción de aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI con efectos 20 de junio de 2017. (Ver Anexo I).

El día 12 de noviembre de 2018 se acordó el cambio de denominación social de Almagro Capital S.L. a Almagro Capital SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 14 de noviembre de 2018, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.744 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2018, Tomo 36.067, Folio 131, en la hoja M-648129, inscripción 8ª.

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y su posterior modificación en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre (en adelante la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

"ARTÍCULO 2º.-

1. La Sociedad tiene por objeto:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI 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 SOCIMI 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI.

- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
 - (v) Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
2. Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en Sociedades con objeto idéntico o análogo.
 3. Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservare por ley a determinada categoría de profesionales, deberá realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida.
 4. Si por ley se exigiere para el inicio de alguna de las actividades indicadas la obtención de licencia administrativa, la inscripción en algún registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que dicho requisito quede cumplido conforme a la ley aplicable."

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

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la compañía es Almagro Capital SOCIMI, S.A. La Sociedad no cuenta con ningún nombre comercial.

2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

Constitución de Almagro:

Almagro Capital SOCIMI, S.A., es una Sociedad española con CIF A-87858908, constituida como Almagro Capital, S.L. con duración indefinida mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos con fecha 20 de junio de 2017, número 2.565 de protocolo; inscrita con fecha 27 de junio de 2017 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.067, folio 125, sección 8, hoja M-648129, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en la Calle Orfila 7 piso 1º, 28010 de Madrid.

El día 12 de noviembre de 2018 se acordó el cambio de denominación social de Almagro Capital S.L. a Almagro Capital SOCIMI, S.A. Dicho acuerdo fue elevado a público el 14 de noviembre de

2018, en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos bajo el número 2.744 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de diciembre de 2018, Tomo 36.067, Folio 131, en la hoja M-648129, inscripción 8ª.

Capital social y ampliaciones de capital:

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad se componía de 3.000 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas el 12 de junio de 2017 por los administradores solidarios D. Luis de Ulbarri y D. Francisco Javier López a partes iguales (1.500 participaciones a 1 euro de valor nominal cada uno).

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Junta General Extraordinaria Universal de socios de la Compañía decidió ampliar el capital social de la misma mediante la creación de 3.710.000 participaciones nominativas de 1 euro de valor nominal sin prima de emisión, ascendiendo el capital social de la Sociedad a la cantidad de 3.713.000 euros. La ampliación fue suscrita por 22 nuevos socios. Dicha escritura de ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 20 de diciembre de 2017 mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos con fecha 5 de diciembre de 2017, número 3.916 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.067, folio 126, hoja M-648129, inscripción 2ª.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en Junta General Extraordinaria Universal de socios una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó el 30 de julio de 2018 mediante aportaciones dinerarias que ascendieron a la cantidad de 5.626.500 euros. Esta ampliación se realizó mediante la creación de 5.626.500 participaciones nominativas de 1 euro de valor nominal sin prima de emisión. La ampliación fue suscrita por 51 nuevos socios. Dicha escritura de ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 24 de agosto de 2018 mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos con fecha 30 de julio de 2018, número 1.988 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.067, folio 130, hoja M-648129 inscripción 5ª.

Con fecha 25 de junio de 2018, la Junta General Ordinaria Universal de socios de la Compañía acordó realizar una ampliación de capital no dineraria mediante una compensación de créditos que ascendió a la cantidad de 14.154 euros. Esta ampliación se realizó mediante la creación de 13.154 participaciones nominativas de 1 euro de valor nominal con una prima de emisión de 0,076 euros por cada una de las nuevas participaciones lo que hace un total de 1.000 euros de prima de emisión. La ampliación fue suscrita por un socio. Dicha escritura de ampliación de capital está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 24 de agosto de 2018 mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos con fecha 30 de julio de 2018, número 1.989 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.067, folio 130, hoja M-648129, inscripción 6ª.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Almagro está compuesto por 9.352.654 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

	Euros
Capital inicial	3.000
Ampliación diciembre 2017	3.710.000
Ampliación julio 2018	5.626.500
Ampliación julio 2018	13.154
Capital total a fecha del Documento	9.352.654

Con fecha 12 de noviembre de 2018 la Junta General Extraordinaria Universal de socios de la Compañía autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad por parte de la propia Sociedad, durante el plazo máximo permitido legalmente y con sujeción a los requisitos y limitaciones del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.

Además, durante el mes de noviembre y diciembre de 2018 la Sociedad ha adquirido 280.500 acciones propias (autocartera) para ponerlas a disposición del Proveedor de Liquidez al precio acordado en la junta universal de accionistas del 12 de noviembre de 2018, quedando Almagro con un total de 72 accionistas más la autocartera.

Régimen Socimi:

Almagro comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por Junta General Extraordinaria Universal de socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI:

Denominación	Aprobación Junta	Registro Solicitud	Fecha efectiva
Almagro capital SOCIMI, S.A.	18-07-2017	24-07-2017	20-06-2017

Compraventa de los inmuebles:

Con fecha 26 de julio de 2017, la Compañía comenzó a adquirir inmuebles, en concreto, pisos residenciales en la Comunidad de Madrid. A continuación detallamos las adquisiciones realizadas a fecha del presente documento informativo:

#	Activos	Localidad	Tipo de Operación	Fecha de Compra	Precio Adquisición Escritura (€)	Superficie construida (m²)
1	Dr. Esquerdo, 6	Madrid	Sale&Leaseback	26/07/2017	418.263	227
2	Platerías, 4	Madrid	Sale&Leaseback	03/11/2017	1.450.000	370
3	Vallehermoso, 21-23	Madrid	Nuda Propiedad	11/12/2017	520.000	155
4	Jorge Juan, 96	Madrid	Sale&Leaseback	20/02/2018	270.000	67
5	Pº Pintor Rosales, 18	Madrid	Sale&Leaseback	04/07/2018	1.960.000	458
6	Lagasca, 27	Madrid	Sale&Leaseback	30/07/2018	564.000	123
7	Alejandro Saint Aubin, 5	Madrid	Sale&Leaseback	14/09/2018	98.113	55
8	Mesón de Paredes, 50 1º	Madrid	Sale&Leaseback	14/09/2018	155.943	66
9	Mesón de Paredes, 50 2º	Madrid	Sale&Leaseback	14/09/2018	145.943	66
10	Lechuga, 5	Madrid	Sale&Leaseback	1/10/2018	480.000	153
11	Belén, 6	Madrid	Sale&Leaseback	20/11/2018	400.000	100
12	Núñez de Balboa, 32	Madrid	Sale&Leaseback	29/11/2018	875.000	158
13	Fernán Gonzalez, 71	Madrid	Sale&Leaseback	Firmado arras	120.000 (*)	153
14	Herreros de Tejada, 24	Madrid	Sale&Leaseback	Firmado arras	84.000 (*)	104

(*) Importe pagado por Almagro en el contrato de arras

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

Las principales razones que han llevado a Almagro a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.
- (iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.
- (v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.

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

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

A fecha del presente Documento Informativo, el portfolio de Almagro se compone de activos inmobiliarios de uso residencial en la Comunidad de Madrid.

A fecha de la valoración de activos, 31 de agosto de 2018, la cartera se componía de: 6 viviendas, 2 plazas de aparcamiento y 5 trasteros (13 unidades en total). Por ello, el 98,44% de la cartera, en términos de valor de mercado, está representado por viviendas (6.243.215 €) y el restante 1,56% (98.914 €) está compuesto por plazas de aparcamiento y trasteros

(ver el informe de valoración de los activos en el Anexo V para ampliar la información de este apartado).

A fecha del presente Documento Informativo, la Compañía ha realizado la adquisición de otras 6 viviendas y ha firmado 2 contratos de arras más. 4 de dichas viviendas tenían contrato de arras firmado con anterioridad al 31 de agosto de 2018 y por ello se incluyen en la valoración de los activos como hecho posterior.

Como resumen, agruparemos los activos en 3 diferentes perímetros:

Perímetro 1: Los 6 activos adquiridos con anterioridad a la fecha de valoración (31 de agosto de 2018).

Perímetro 2: Los 4 activos con contratos de arras firmados con anterioridad a la fecha de valoración (31 de agosto de 2018). Estos habían sido adquiridos con anterioridad a la fecha de emisión del informe de valoración.

Perímetro 3: Los 2 activos que han sido adquiridos y los 2 activos con los que se ha firmado un contrato de arras que no han sido tenido en cuenta en el perímetro 2 debido a que los contratos de arras se firmaron con posterioridad a la fecha de valoración (31 de agosto de 2018) y las adquisiciones se realizaron con posterioridad a la fecha de emisión del informe de valoración.

Descripción general del sector en el que opera el Emisor:

La Sociedad, tal y como hemos comentado, tiene un portfolio de viviendas de uso residencial (que no son de nueva construcción) en la Comunidad de Madrid, principalmente en los distritos de Chamartín, Retiro y Salamanca.

A partir de los datos publicados por el Colegio de Registradores, correspondientes al primer trimestre de 2018, puede observarse que la tendencia alcista del precio de la vivienda se va intensificando trimestre tras trimestre, alcanzando cada vez una mayor fortaleza.

El precio de la vivienda ha presentado un importante incremento durante el primer trimestre, dando lugar a una tasa del 4,48%. El incremento interanual se ha situado en el 9,39%, intensificando la tendencia ascendente que el precio de la vivienda viene mostrando durante los últimos años. Desde los mínimos de finales de 2014 se ha incrementado un 25,94%, lo que ha producido que el ajuste desde los máximos de 2007 se encuentre actualmente en el -18%, habiéndose suavizado significativamente como consecuencia de la recuperación de los últimos años.

El número de compraventas de vivienda registradas en el último trimestre ha sido de 128.990, 17.069 más que el trimestre precedente, dando lugar a un importante crecimiento intertrimestral (15,25%). Este volumen de compraventas trimestrales es el más elevado de

los últimos treinta y ocho trimestres, debiendo retroceder hasta el tercer trimestre de 2008 para encontrar una cifra superior. En vivienda nueva se han registrado 22.299 compraventas, un 15,39% más que en el cuarto trimestre, alcanzando los mayores resultados de los últimos doce trimestres. En vivienda usada se han registrado 106.691 compraventas, con un incremento intertrimestral del 15,22%, siendo la cifra absoluta más elevada de los últimos cuarenta y tres trimestres, es decir, desde el segundo trimestre de 2007 no se alcanzaba una cuantía tan elevada. De hecho, desde hace cuarenta y dos trimestres no se superaban las 100.000 compraventas trimestrales en vivienda usada.

La estabilidad sigue caracterizando la distribución de pesos de compraventas de vivienda nueva (17,28%) y usada (82,72%), aunque con incrementos en ambos casos en términos absolutos (número de compraventas).

Durante el primer trimestre de 2018 en la Comunidad de Madrid, el precio medio de la vivienda alcanza los 2.413,2 €/m² y la variación de los precios en el último año se ha incrementado un 8%.

Asimismo, acudiendo a las estadísticas del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, publicadas por el Ayuntamiento de Madrid, resaltar que la tendencia en 2018 de los distritos en los que están más presentes los activos es claramente alcista en cuanto a número de transacciones.

Descripción de los activos:

Perímetro 1:

Activo 1: Dr. Esquerdo, 6



El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios de los años 60. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 40-50 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar cerca de la Plaza de Manuel Becerra, como con transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca. Manuel Becerra, líneas 2 y 6. El entorno es de clase media, media-alta. Se encuentra en el distrito de Salamanca, barrio de Goya. Dispone de mucho equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y de espectáculos.

El activo se compone de 1 vivienda y 1 trastero. La vivienda se distribuye en 1 aseo, 2 baños, 1 cocina, 3 dormitorios, 1 sala. La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 288 miles de euros.



Activo 2: Platerías, 4



El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios de los años 70. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 40-50 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar cerca de la salida hacia la M-30 en Pío XII, como con transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca. Duque de Pastrana, línea 9. El entorno es de clase media-alta. Se encuentra en el distrito de Chamartín, barrio de Nueva España. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y colegios.

El activo se compone de 1 vivienda, 1 plaza de aparcamiento y 2 trasteros. La vivienda se distribuye en recibidor, salón independiente, comedor, despacho, cuatro dormitorios (el principal con vestidor), cocina con zona de oficio, despensa, cuarto de planchado, tres baños, un aseo, terraza y tendedero.



Activo 3: Vallehermoso, 21-23



El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad menor que la de los inmuebles de la zona, principios de los años 60. En el caso del activo, su antigüedad es de 1988. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 40-50 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca de la calle Alberto Aguilera, vía que conecta el Paseo de la Castellana con la calle Princesa, como con transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca. San Bernardo, líneas 2 y 4. El entorno es de clase media-alta. Se encuentra en el distrito de Chamberí, barrio de Arapiles. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y colegios.

El activo se compone de 1 vivienda y 1 plaza de aparcamiento. La vivienda se distribuye en recibidor, salón-comedor, tres dormitorios, cocina y tres baños.



Activo 4: Jorge Juan, 96

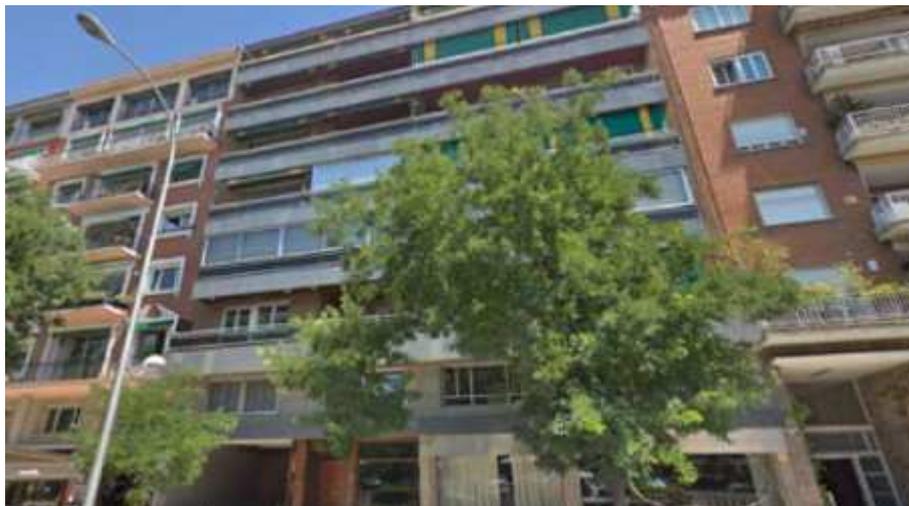


El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios de los años 40-50. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 60-70 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar cerca de la calle Doctor Esquerdo, importante vía que conecta la Plaza de Conde de Casal con el Paseo de la Castellana y de la Plaza de Manuel Becerra, como con transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca. Goya, líneas 2 y 4. El entorno es de clase media, media-alta. Se encuentra en el distrito de Salamanca, barrio de Goya. Dispone de mucho equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y de espectáculos.

El activo se compone de 1 vivienda. La vivienda se distribuye en 1 baño, 1 cocina, 2 dormitorios, 1 salón. La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 183 miles de euros.



Activo 5: Pº Pintor Rosales, 18



El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios de los años 60. En el caso del activo, su antigüedad es de 1970. Una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca de la avenida de Valladolid, con salida a la M-30 y de la conexión a la calle Princesa, como con transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca. Argüelles, líneas 3, 4 y 6. El entorno es de clase media-alta. Se encuentra en el distrito de Moncloa, barrio de Argüelles. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y parques.

El activo se compone de 1 vivienda y 2 trasteros. La vivienda se distribuye en dos salones con terraza y un comedor comunicados entre sí por puertas correderas, una sala que funciona también como distribuidor a tres dormitorios, cada uno de ellos con vestidor y baño incorporado, otros dos dormitorios con un baño, aseo de cortesía y la zona de servicio con cocina, oficina, dormitorio y baño. La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 1.290 miles de euros.



Activo 6: Lagasca, 27



El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios de los años 60. En el caso del activo, su antigüedad es de 1960. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 40-50 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca de la calle de Alcalá, Serrano y Velázquez, como con transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca. Serrano y Velázquez, línea 4. El entorno es de clase media-alta. Se encuentra en el distrito de Salamanca, barrio de Recoletos. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y parques.

El activo se compone de 1 vivienda. La vivienda se distribuye en dos dormitorios, uno de ellos con vestidor, dos baños, salón de paso con terraza incorporada y cocina. Originariamente tenía cuatro dormitorios, uno se ha convertido en vestidor y otro se ha incorporado a la cocina. La deuda hipotecaria asociada al inmueble a 31 de agosto de 2018 ascendía a 279 miles de euros.



Perímetro 2:

Activo 7: Alejandro Saint Aubin, 5



El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, sobre los años 40. En el caso del activo, su antigüedad es de 1930. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 50-60 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca del Paseo de la Chopera, con acceso inmediato a Calle 30, como por transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca (Legazpi). El entorno es de clase media / media-alta. Se encuentra en el distrito de Arganzuela, barrio de Chopera. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y parques.

El activo se compone de 1 vivienda. La vivienda se distribuye en un dormitorio, vestidor, un baño, salón y cocina.



Activo 8 y 9: Mesón de Paredes, 50 1º y 2º



El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios del siglo XX. En el caso del activo, su antigüedad es de 1900. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 50-100 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca de Ribera de Curtidores (eje que conecta la Ronda de Toledo con calle Mayor), como por transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca (Lavapiés y Tirso de Molina). El entorno es de clase media. Se encuentra en el distrito de Centro, barrio de Lavapiés. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y parques.

Ambos activos se componen de 1 vivienda. Ambas viviendas se distribuyen respectivamente en dos dormitorios, un baño, salón y cocina integrada en el salón.



Activo 10: Lechuga, 5



El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios del siglo XX. En el caso del activo, su antigüedad es de 1900. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 50-100 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca de la calle Mayor y de Bailén, como por transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca (Latina y Sol). El entorno es de clase media / media-alta. Se encuentra en el distrito de Centro, barrio de Sol. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y parques.

El activo se compone de 1 vivienda. La vivienda se distribuye en cuatro dormitorios, uno ellos con vestidor, un baño, salón, salón de paso unido al comedor y cocina. La deuda hipotecaria asociada al inmueble a fecha del presente Documento Informativo asciende a 215 miles de euros.



Perímetro 3:

Activo 11: Belén, 6



Finca en planta primera en el barrio de Chueca-Justicia del distrito Centro. Edificio residencial medianero de cinco plantas sobre rasante de 1900, con ocho viviendas, dos por planta y un local en la baja. Durante el 2017 se ha producido una rehabilitación integral de la Finca, manteniendo unos acabados de alta calidad, y con la instalación de un ascensor.

Ubicado en zona céntrica, muy cerca de los metros de Colón, Alonso Martínez y Chueca, así como de múltiples autobuses. Barrio consolidado con amplia zona comercial y de ocio. Cuenta con varios centros comerciales cercanos y mercados.

El activo se compone de 1 vivienda que se distribuye en un salón, dos dormitorios y dos cuartos de baño.



Activo 12: Núñez de Balboa, 32



El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios de los años 40. En el caso del activo, su antigüedad es de 1934. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 60-70 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca de la calle de Alcalá, Serrano y Velázquez, como con transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca. Serrano y Velázquez, línea 4. El entorno es de clase media-alta. Se encuentra en el distrito de Salamanca, barrio de Recoletos. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y parques.

La vivienda consta de 4 dormitorios, dos cuartos de baño, cocina independiente y amplio salón-comedor de dos estancias con vistas a la calle.



Activo 13: Fernán Gonzalez, 71 (Firmado contrato arras)



Edificio de 1956 de calidad media-alta en relación con su entorno. Tiene un amplio portal con buenas calidades y una entrada de servicio con subida del montacargas directa a la vivienda. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. Vivienda situada en el barrio de Ibiza del distrito Retiro. Dentro del barrio está bien ubicado pues su fachada da a calle tranquila pero el edificio hace esquina con eje importante del barrio, con bulevar, como es la calle de Sainz de Baranda. Está, además, a dos manzanas del parque de El Retiro y a tres de boca de metro, la cual está en el eje de Doctor Esquerdo. Dicho eje comunica bien la vivienda. Dispone de suficiente equipamiento comercial así como zonas deportivas y gran atractivo de tener el Parque del Retiro a pocos metros.

El activo se compone de 1 vivienda y 1 trastero. La vivienda se distribuye en un salón, un comedor, un vestíbulo con pasillo central que conecta toda la vivienda, consta de 5 dormitorios, dos baños, aseo de cortesía y la zona de servicio con cocina.



Activo 14: Herreros de Tejada, 24 (Firmado contrato arras)



Finca ubicada en el barrio de Hispanoamérica, en el distrito de Chamartín, en un edificio de buenas calidades y acabados de principios de los años 60. La vivienda está en una ubicación destacada, lindando con Paseo de la Habana, cuenta con varias estaciones de metro cerca, (Bernabeu, Cuzco y Colombia) así como fácil conexión con la Castellana y con la M-30 por la calle Alberto Alcocer. La zona es prácticamente residencial, pero al estar consolidada cuenta con varios mercados y oferta comercial y de ocio.

La vivienda es una séptima planta con amplia terraza de orientación sur, con vistas al Estadio Santiago Bernabéu y los edificios de la zona comercial de Azca. La distribución interior está compuesta por un salón recibidor, del que derivan el resto de estancias. La vivienda cuenta con una amplia terraza de unos 30m², así como de un segundo salón, una cocina independiente, baño y dos habitaciones.



Resumen:

Perímetro	#	Activo	Localidad	Año construcción	Superficie construida (m ²)
1	1	Dr. Esquerdo, 6	Madrid	1960	227
	2	Platerías, 4	Madrid	1972	370
	3	Vallehermoso, 21-23	Madrid	1988	155
	4	Jorge Juan, 96	Madrid	1940	67
	5	Pº Pintor Rosales, 18	Madrid	1970	458
	6	Lagasca, 27	Madrid	1960	123
2	7	Alejandro Saint Aubin, 5	Madrid	1930	55
	8	Mesón de Paredes, 50 1º	Madrid	1900	66
	9	Mesón de Paredes, 50 2º	Madrid	1900	66
	10	Lechuga, 5	Madrid	1900	153
3	11	Belén, 6	Madrid	1900	100
	12	Núñez de Balboa, 32	Madrid	1934	158
	12	Fernán Gonzalez, 71	Madrid	1956	153
	14	Herreros de Tejada, 24	Madrid	1961	104

Localización activos:

La cartera se localiza en la Comunidad Autónoma de Madrid, concretamente en el municipio de Madrid. A continuación, se incluye el detalle de la distribución por distritos en el municipio de Madrid.

Distritos	Viviendas
Salamanca	3
Chamartín	2
Retiro	2
Lavapiés	2
Legazpi	1
Chamberí	1
Justicia	1
Princesa	1
Palacio	1
Total	14

Así mismo, la distribución de la cartera por distritos de Madrid en un mapa:



Tasa ocupación inmueble:

La Cartera se encuentra alquilada en su totalidad (100%). La duración de los contratos por inmueble son los siguientes:

#	Activo	Renta (€)	Duración (desde fecha adquisición)
1	Dr Esquerdo	200	5 años - Opción a renovación vitalicia
2	Platerías	6.548	7 años - Opción a renovación vitalicia (*)
3	Vallehermoso	-	Vitalicio - Nuda Propiedad
4	Jorge Juan	1.000	20 años - Sin opción a renovación
5	Pintor Rosales	6.250	4 años - Opción a renovación vitalicia (*)
6	Lagasca	2.367	35 años - Opción a renovación vitalicia (*)
7	Alejandro Saint Aubin	20	Vitalicio - Renta Antigua
8	Mesón de Paredes 1	177	Vitalicio - Renta Antigua
9	Mesón de Paredes 2	260	Vitalicio - Renta Antigua
10	Lechuga	427	Vitalicio - Renta Antigua
11	Belén	138	Vitalicio - Renta Antigua
12	Núñez de Balboa	3.704	10 años - Opción a 2 renovaciones de 5 años cada una
Total		20.968	

(*) Los inquilinos tienen derecho a renovaciones vitalicias, sin tener que pagar ninguna renta pasada la duración inicial contemplada en el contrato. Únicamente, pagará los gastos de comunidad.

Política de amortización

La política de amortización para la cartera se basa en amortizar las inversiones inmobiliarias a un coeficiente del 2% al 5%. Amortizándose a un 2% las construcciones y a un 5% las instalaciones técnicas.

Póliza de seguro:

La política de Almagro es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos sus inversiones inmobiliarias. A fecha del presente Documento Informativo, el Órgano de Administración considera que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

En este sentido, Almagro mantiene los siguientes contratos de seguro:

	Vivienda	Entidad	Contratación	Vencimiento	Suma Asegurada (€)
1	Doctor Esquerdo	Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros	05/10/2017	05/10/2019	300.000
2	Platerías	Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros	20/11/2017	05/10/2019	300.000
3	Vallehermoso	Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros	20/12/2017	05/10/2019	120.000
4	Pº Pintor Rosales	Fiatc Mutua de Seguros y Reaseguros	27/07/2018	05/10/2019	400.000
5	Jorge Juan	BanSabadell Seguros	28/03/2018	28/03/2019	125.055
6	Lagasca	Preventiva	17/10/2018	17/10/2019	106.307
7	Alejandro Saint Aubin	Preventiva	17/10/2018	17/10/2019	50.000
8	Mesón de Paredes, 1	Preventiva	17/10/2018	17/10/2019	50.000
9	Mesón de Paredes, 2	Preventiva	17/10/2018	17/10/2019	50.000
10	Lechuga	Preventiva	17/10/2018	17/10/2019	118.300
11	Belén	BanSabadell Seguros	07/12/2018	07/12/2019	176.000
12	Núñez de Balboa	BanSabadell Seguros	19/12/2018	19/12/2019	240.900

Como parte de las potenciales incidencias cubiertas, se incluyen los riesgos asociados a cualquier pérdida asociada a la destrucción o daños, así como la responsabilidad asociada a los propietarios del activo. Solo está asegurado el continente (los edificios). Los arrendatarios mantienen el seguro que tenían del inmueble que cubre el continente de nuevo y el contenido.

Gestores externos:

Los activos de la Compañía son gestionados por la gestora Orfila Management S.L. (en adelante la “Gestora” o “Orfila”) cuyo capital está controlado al 100% por accionistas de la SOCIMI. Los servicios que la Gestora presta a la Sociedad son todos aquellos servicios profesionales necesarios para la correcta monitorización y coordinación de la gestión corporativa y de la inversión, asesoramiento y administración de la Sociedad y de sus inversiones y desinversiones (incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, el arrendamiento de dichas inversiones). A los efectos de implementar dicha delegación de la

gestión a favor de la Gestora, la Sociedad ha otorgado a favor de la Gestora un poder de representación general.

La Gestora, por tanto, realizará las funciones de Property Manager, Asset Manager y análisis de inversiones y desinversiones incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación. A continuación, con carácter no limitativo, se recogen las principales labores que asumirá la Gestora:

- a) La definición de los objetivos de rentabilidad, plazo y sus combinaciones en el tiempo.
- b) La definición de la cartera de inversiones por tipología y modalidades de explotación.
- c) La búsqueda y localización de activos inmobiliarios para la Sociedad.
- d) La negociación de las adquisiciones de activos de acuerdo al modelo de negocio.
- e) La elección de las fórmulas de financiación de las inversiones por tipo de activo.
- f) Los parámetros básicos de la inversión en términos de precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición, contenido de los derechos conexos, etc.
- g) La explotación de los activos y, en especial, la oferta de arrendamiento, la negociación de las condiciones de la cesión o arrendamiento del activo, etc.
- h) La selección y contratación de personal laboral que pudiera necesitar la Sociedad.
- i) El análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles, y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios.
- j) La desinversión, precio, condiciones, formas de pago, reservas de derechos, etc.

Almagro ha nombrado como gestor integral de los activos de su propiedad a Orfila con carácter exclusivo.

La Gestora podrá contratar a terceros –tales como abogados, técnicos, auditores, entre otros profesionales– en caso de que, a su juicio, requiera de asesoramiento externo para llevar a cabo los servicios de forma diligente y en el mejor interés de la Sociedad. Los gastos serán sufragados por la Sociedad en tanto en cuanto sean razonables y apropiados y estén autorizados por la misma.

El vencimiento del contrato con Orfila es de 15 años desde su firma el 25 de julio de 2017, es decir, hasta el 25 de julio de 2032, prorrogándose de forma automática por periodos de 5 años, salvo que la Compañía notifique por escrito con una antelación de 6 meses su voluntad de no prorrogar el contrato. En noviembre de 2018, la Junta General Extraordinaria Universal de socios adoptó un nuevo acuerdo aceptado por la Gestora en relación a la liquidación de la Sociedad el 31 de diciembre de 2026 con la posibilidad de prórroga hasta el 31 de diciembre de 2028, la descripción del mismo se encuentra al final de este mismo apartado.

Según recoge el contrato: “A los efectos de poder llevar a cabo una mejor prestación de los servicios, y con una mayor implicación y conocimiento de la administración de la Sociedad, la Gestora tendrá derecho a nombrar dos (2) miembros del consejo de administración de la Sociedad (los “Consejeros de la Gestora”), sujeto al cumplimiento de la ley aplicable, los estatutos sociales y las normas de funcionamiento interno de la Sociedad. La Gestora tendrá el derecho a nombrar a los sucesores de cualquiera de los Consejeros de la Gestora, así como a ordenar la salida del consejo de administración de la Sociedad de cualquiera de los Consejeros de la Gestora.”

Las causas de terminación del contrato con Orfila son:

- Que hayan transcurrido los 15 años y se notifique que no se quiere prorrogar el mismo;
- El mutuo acuerdo entre Orfila y la Compañía en cuanto a la terminación;
- La extinción de la personalidad jurídica o el cese de la actividad de Orfila o de la Compañía;
- El incumplimiento de las obligaciones contractuales (salvo que el incumplimiento sea subsanado en un plazo no superior a 30 días naturales);
- Cualquier acuerdo que limite a prestar los servicios comentados anteriormente; o
- La existencia de desacuerdos o conflictos entre las decisiones que requieren el consentimiento previo del Consejo de Administración

Para la terminación anticipada del contrato sin ninguna de las causas de terminación indicadas en el punto anterior:

- En caso de incumplimiento por parte de la Compañía, Orfila tendría derecho a percibir el mayor de los siguientes importes: 1) 1 millón de euros o 2) 15% del NAV en el momento de la terminación.

El NAV (Net Asset Value) se corresponde al valor del patrimonio neto de la Sociedad al que se adicionarán las plusvalías latentes de los inmuebles determinadas por un experto independiente, que no estén reflejadas contablemente.

- En caso de incumplimiento de la Gestora, ésta únicamente tendrá derecho a percibir lo correspondiente a los honorarios devengados y no cobrados hasta la fecha.

Los honorarios son (IVA no incluido):

- **Comisión base:** 1,25% sobre el último NAV ajustado disponible determinado por un experto independiente. Dicha comisión se devengará mensualmente.

NAV ajustado: último NAV disponible + ampliaciones de Capital Social posteriores a la fecha del último NAV disponible – reducciones de Capital Social y dividendos repartidos posteriores a la fecha del último NAV disponible.

Ejemplo: si el último NAV ajustado disponible de la Compañía asciende a 10 millones de euros, la comisión base sería de 125.000 euros.

Ver descripción del nuevo compromiso adoptado por la Junta General Extraordinaria Universal de socios en relación con la comisión base al final de este mismo apartado.

- **Comisión de éxito:** 10% del eventual incremento del NAV ajustado de Almagro durante el ejercicio. Dicha comisión se devengará anualmente.

Incremento del NAV ajustado: valor del NAV ajustado de cierre del ejercicio - ampliaciones de Capital Social desde la última vez que se devengó la comisión de éxito + reducciones de Capital Social y dividendos repartidos desde la última vez que se devengó la comisión de éxito – Valor NAV ajustado desde la última vez que se devengó la comisión de éxito.

Si el incremento del NAV ajustado fuese negativo, en algún ejercicio, la Gestora no tendrá derecho a percibir una comisión de éxito pero dicha comisión de éxito no podrá suponer nunca un importe negativo.

Ejemplo: si el incremento del NAV ajustado de la Compañía asciende a 1 millón de euros, la comisión de éxito sería de 100.000 euros.

Si las anteriores comisiones son impagadas por Almagro, se devengarán automáticamente (sin necesidad de notificar) intereses de 1,5 puntos porcentuales + Euribor hasta el pago de las mismas.

Posteriormente, los socios acordaron por unanimidad en la Junta General Extraordinaria Universal de socios celebrada el 12 de noviembre de 2018 los siguientes compromisos:

- Periodo de inversión/ liquidación del fondo: el periodo de inversión y posterior desinversión de los recursos de la Sociedad en activos inmobiliarios queda cerrado en el plazo de nueve años y medio desde el

inicio de las actividades de la Sociedad, es decir el 31 de diciembre de 2026. No obstante, si las circunstancias del mercado lo aconsejaran y con carácter excepcional, se podrá acordar una prórroga de dos años, hasta el 31 de diciembre de 2028, para completar la desinversión total de la Sociedad. Esto significa que Almagro cesaría su actividad como máximo en 2028.

- Comisión base del contrato firmado con la Gestora: en el caso de que por circunstancias del mercado se acordara la prórroga del periodo de desinversión descrito en el punto anterior, la Gestora no percibirá la comisión base pactada en el contrato de gestión durante dicha prórroga.

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

Con carácter general no será necesario incurrir en costes de puesta en funcionamiento ya que el vendedor del inmueble reconoce y acepta el estado del mismo en el momento del arrendamiento. En los casos en los que la Compañía tenga un inmueble vacío, el primer objetivo será la venta del mismo (en caso de que hayan pasado los 3 años de tenencia obligatoria), y si las condiciones del mercado no permiten maximizar el retorno para los inversores, se analizará caso a caso el coste de la puesta en funcionamiento para su arrendamiento. Por ejemplo, en caso de que el precio de venta se incrementase de manera significativa con una reforma de la vivienda, se valoraría realizarla para maximizar el retorno a los inversores.

En los casos en los que se tenga que incurrir en un potencial coste de puesta en funcionamiento, este variará en función del estado del inmueble. Debido a la disparidad existente entre los diferentes activos de la compañía y sus diferentes tamaños, se ha estimado un rango del coste que podría oscilar entre 150 €/m² y 500€/m².

Adicionalmente, habría que añadir que los posibles costes derivados de derramas en los inmuebles serían asumidos por Almagro en caso de producirse.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 24 de julio de 2017, la Sociedad realizó la comunicación a la Administración Tributaria de su opción por el régimen fiscal especial para SOCIMIs, establecido en la Ley 11/2009, régimen que le resulta aplicable con efectos desde el 1 de enero de 2017. Dicha comunicación se realizó al amparo del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria Universal de socios celebrada el 18 de julio de 2017.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

Este apartado ha sido redactado sobre la base de la normativa y criterios administrativos en vigor a fecha del presente Documento que, por tanto, pueden verse modificados posteriormente e, incluso, con carácter retroactivo, por lo que es importante que cualquier inversor verifique con sus asesores la existencia de eventuales modificaciones.

Adicionalmente, no se trata de una descripción de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes ni puede considerarse que incluye las consecuencias fiscales para cualquier categoría de inversores. En consecuencia, es imprescindible que los inversores que tengan interés en adquirir acciones de la Sociedad consulten con sus asesores fiscales acerca de la fiscalidad que les resulta de aplicación en atención a sus concretas circunstancias personales.

a) Fiscalidad de las SOCIMI

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, pueden optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado (i) las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley; y (ii) aquellas Sociedades que, aun no siendo Sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

En el apartado 1.23.5.1 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

- Las SOCIMI tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMI no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "LIS"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- A las SOCIMI no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los

períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.

En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en el punto anterior, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.

Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante, "Socios Cualificados"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

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

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

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

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias Sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMI, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de Sociedades previamente existentes.

Existen reglas especiales para Sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMI que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no se detallan en el presente Documento Informativo.

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMI, así como las aportaciones no dinerarias a dichas Sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI).

b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMI

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMI

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

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento.

Los tipos del ahorro aplicables en 2018 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante).

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

- (b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “**IRNR**”) con establecimiento permanente (en adelante, “**EP**”).

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2018).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2018), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

- (c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

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

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (19% en el ejercicio 2018).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMI por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en

adelante, “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMI

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

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

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMI se integrarán en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2018, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMI al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS), en lo que respecta a las rentas positivas obtenidas.

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

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

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

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2018).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios

oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito por el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

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

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

(iii) Imposición sobre el patrimonio (en adelante, “IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se restableció la exigencia del impuesto, a través de la inaplicación temporal de la citada bonificación, resultando por tanto exigible el Impuesto para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, el Real Decreto-Ley 3/2016, de 3 de diciembre, volvió a prorrogar para 2017 y con duración indefinida, la inaplicación de la mencionada bonificación. Sin embargo, a la fecha de publicación de este Documento Informativo dicha inaplicación no ha sido prorrogada para el ejercicio 2018 y en consecuencia el IP no resulta exigible en dicho ejercicio, si bien dicha medida se encuentra recogida en el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado de 2018, por lo que es previsible que dicho mecanismo (inaplicación temporal de la bonificación) se prorrogue antes de que finalice el ejercicio y por lo tanto sea de aplicación en 2018.

A este respecto, la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018 ha vuelto a prorrogar para 2018, la inaplicación de la mencionada bonificación. Como consecuencia de lo anterior, el IP será exigible para el ejercicio 2018.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

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

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314

del Real Decreto Legislativo 4/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores).

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

Almagro adquiere exclusivamente viviendas a personas de avanzada edad, que quieran permanecer como inquilino una vez formalizada la venta.

La política de inversión de Almagro es la adquisición de viviendas en zonas Prime de las principales capitales de provincia de la geografía española. Actualmente las inversiones están centradas exclusivamente a viviendas ubicadas en el interior de la M-30 de la Comunidad de Madrid.

El objetivo de la SOCIMI es mantener el portfolio con un nivel de 80% de viviendas en cartera ubicadas en zonas prime y el 20% restante ubicadas en zonas de alto potencial de revalorización.

Los activos se mantienen en arrendamiento hasta la extinción del contrato por parte del vendedor. Una vez extinguido el contrato de arrendamiento, se analizarán las posibles alternativas, y se elegirá aquella que suponga una mayor rentabilidad a largo plazo para los accionistas acorde a la situación del mercado inmobiliario, incluyendo la venta de los activos.

La Sociedad ha acordado que el periodo de inversión y posterior desinversión de los activos inmobiliarios quede cerrado en el plazo de 9 años y medio desde el inicio de actividades de la Sociedad. La política de inversión de la Compañía establece la adquisición de activos que tengan una rentabilidad anual individual estimada superior al 8%.

La Sociedad no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

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

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Gesvalt una valoración de los activos y de las acciones de la Sociedad a 31 de agosto de 2018. Una copia de los mencionados informes de valoración con fecha ambos del 9 de noviembre de 2018, se adjuntan como Anexo IV y V a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Para la emisión de la valoración de las acciones de la Sociedad, Gesvalt se ha basado, principalmente en: i) los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 sobre los que PwC ha realizado una revisión limitada y ii) la valoración de los activos realizada por Gesvalt.

Valoración del Activo Inmobiliario:

Para la valoración de los inmuebles Gesvalt ha empleado el método del Descuento de Flujos de Caja. El método del Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow), es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación de los mismos en sí. Asimismo, para la valoración de aquellos activos que, aun no generando ingresos periódicos, su comercialización necesita de un periodo de maduración, dilatándose en el tiempo y, por tanto, creando también una serie de flujos de ingresos y gastos en el tiempo.

Gesvalt ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una. A partir de estos dos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

Principales hipótesis aplicadas en la valoración:

1. Ingresos - Venta

Se parte de la estimación de precio de venta actual de cada unidad de la cartera. Posteriormente, realizan ajustes a este precio actual para obtener una estimación de precio de venta futuro:

Se han clasificado las unidades de la cartera en función del crecimiento potencial de precios.

Esto les lleva a la creación de 3 grupos principales de activos según este criterio y para cada grupo estiman un rango de crecimiento de precio anual:

a.- Subirá en corto plazo; Crecimiento entre un 2,5% y un 4,5% anual

b.- Estable o ligera subida a plazo; Crecimiento entre un 1% y un 2,5% anual

c.- Bajarán o estable mucho tiempo; Crecimiento entre un -2% y un 0% anual

Para poder situar en el punto adecuado de cada intervalo definido cada unidad concreta, han utilizado una serie de parámetros adicionales:

- Tasa de paro por municipio

- Renta neta disponible por municipio
- Proyección del crecimiento del PIB por Comunidad Autónoma
- Proyección del crecimiento del empleo por Comunidad Autónoma

En cada grupo principal, se han establecido, para cada uno de los 4 parámetros adicionales, 5 sub-grupos. Estos sub-grupos se estructuran mediante la comparativa del valor del parámetro en cada municipio con la media nacional.

Este factor de incremento de precios se aplica al periodo de comercialización de cada unidad, con un máximo de 5 años, y se obtiene la estimación de precios de venta a futuro (momento de la venta).

2. Ingresos - Renta

Asumen como ingresos por rentas la renta contractual que les han facilitado. Se utiliza la renta en moneda constante, por lo que no se ha indexado la renta a la inflación.

3. Periodo de comercialización

Para estimar el periodo de comercialización de cada unidad, han dividido la cartera en 3 grupos, a los que les han asignado un periodo de comercialización teórico;

- Corto >3 meses y <6 meses: El periodo de comercialización se ha establecido en 4,5 meses
- Normal >6 meses y <12 meses: El periodo de comercialización se ha establecido en 7,5 meses
- Lento > 12 meses: El periodo de comercialización se ha establecido en 15 meses

Para las unidades alquiladas, al estar algunas de ellas bajo contratos de arrendamiento con derecho vitalicio de prórroga (ver detalle en el cuadro de la tasa de ocupación en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo), han realizado la siguiente hipótesis para determinar el periodo de duración de este.

Estos cálculos se han basado en las estadísticas de esperanza de vida, publicadas por el Instituto Nacional de Estadística utilizando como base la edad de referencia del ocupante. Los cálculos sobre la esperanza de vida y por lo tanto la duración estimada del contrato es:

Perímetro	#	Inmueble	Edad (años)	Esperanza de vida (años)
1	1	Dr. Esquerdo, 6	88	7,41
	2	Platerías, 4	77	15,55
	3	Vallehermoso, 21-23	95	4,98
	4	Jorge Juan, 96	85	7,41
	5	Pº Pintor Rosales, 18	94	4,33
	6	Lagasca, 27	74	15,55
2	7	Alejandro Saint Aubin, 5	82	9,41
	8	Mesón de Paredes, 50 1º	85	7,41
	9	Mesón de Paredes, 50 2º	82	9,41
	10	Lechuga, 5	95	4,98

Se estima que estas unidades serán vendidas una vez finalizado el contrato de arrendamiento, en línea con la práctica de valoración. Gesvalt ha supuesto que una vez se finalice el plazo de arrendamiento, se realiza una pequeña reforma de la unidad y esta es comercializada.

4. Tasa de descuento

Para establecer la tasa de descuento a aplicar en la estimación de valor de mercado de cada unidad han clasificado las unidades de la cartera en grupos homogéneos según el perfil de riesgo estimado en cada una.

Estos grupos homogéneos obedecen a un ranking de clasificación de riesgo, que se ha compuesto utilizando los siguientes parámetros:

a. Parámetros a nivel activo individual:

- Plazo de comercialización: tiempo estimado para comercializar cada unidad
- Ritmo de venta: ritmos de comercialización de unidades similares en la zona
- Crecimiento potencial de precios: opinión sobre la evolución a corto plazo de precios en la zona para unidades similares

b. Parámetros a nivel municipal:

Han clasificado cada municipio bajo determinados criterios, para complementar la segmentación anterior (activo a activo). Los criterios aplicados a nivel municipal han sido los siguientes:

- Nivel de población
- Carácter inmobiliario de la provincia. Se trata de matizar el anterior, contemplando la existencia de factores inmobiliarios relevantes, tales como, dinamismo del Mercado inmobiliario, zonas turísticas activas, áreas metropolitanas de especial relevancia económica...
- Capitalidad: el municipio es capital de provincial o tiene una importancia inmobiliaria similar
- Municipio significativo: como complemento al criterio anterior, este factor pretende reforzar la importancia y relevancia del Mercado inmobiliario en cada municipio

Como resultado del análisis de la cartera, con respecto a la segmentación establecida según el ranking descrito, todas las unidades se encuentran en la tasa de descuento a aplicar en el descuento de flujos de caja del 3,50%. No obstante, para reflejar la incertidumbre de la duración del contrato de arrendamiento, basada en la esperanza de vida del ocupante de referencia (como se ha explicado anteriormente), añaden 175 puntos básicos a está aplicando, por tanto, una tasa de descuento del 5,25% a todas la unidades.

La rentabilidad media para una vivienda en alquiler en Madrid provincia se situó en el 7,05%, aunque han observado una variación de rentabilidades desde el 3% en el centro de la capital, en zonas prime, hasta rentabilidades de entre el 4,5% y el 5% en zonas de nivel medio.

En este sentido, al haber realizado un análisis detallado unidad a unidad, han determinado el carácter y calidad inmobiliaria que nos ha permitido discriminar en cada caso esta dispersión.

4. Gastos

Han establecido una serie de hipótesis para estimar los gastos asociados a la explotación, mantenimiento y venta de las unidades que componen la cartera. A partir de su experiencia y conocimiento del mercado y de su aplicación en carteras similares, consideran que estos parámetros son adecuados para esta valoración:

Concepto	Valor
Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) (€/m ² /año)	5
Impuesto sobre el Incremento en el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) (% s/Precio de Venta) (Acumulado por años y pago en el momento de la venta)	0,30%
Mantenimiento (€/m ² /año)	2
Gastos Comunes (€/m ² /mes)	1
Seguro (€/m ² /año)	1,00
Impagos (sobre renta actual)	2,00%
Comisión por ventas (API) (s/Precio de Venta)	2,00%
Gastos de Gestión Alquileres (s/Renta Actual)	3,00%
Plazo de reforma de unidades vendidas (previo a la venta, en meses)	3

Conclusión valoración activos:

Sobre la base del juicio profesional de Gesvalt, los activos de Almagro tienen una valoración de 8.022.547 euros. Dicha valoración se divide de la siguiente manera:

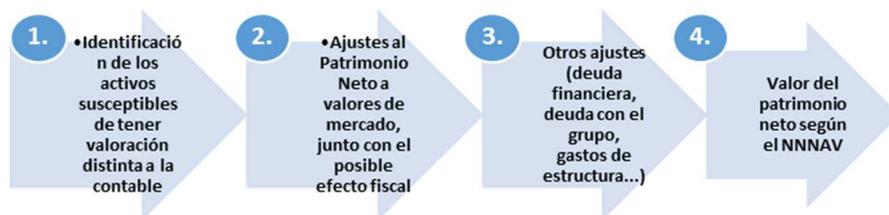
		Inmueble	Tipo activo	Valoración agregada (€)
Perímetro 1	1	Dr. Esquerdo, 6	Vivienda Trastero	798.729
	2	Platerías, 4	Vivienda Parking Trastero Trastero	1.783.824
	3	Vallehermoso, 21-23	Vivienda Parking	658.966
	4	Jorge Juan, 96	Vivienda	345.157
	5	Pº Pintor Rosales, 18	Vivienda Trastero Trastero	2.500.024
	6	Lagasca, 27	Vivienda	660.491
Sub-total				6.747.191
Perímetro 2	7	Alejandro Saint Aubin, 5	Vivienda	180.241
	8	Mesón de Paredes, 50 1º	Vivienda	238.961
	9	Mesón de Paredes, 50 2º	Vivienda	227.463
	10	Lechuga, 5	Vivienda	628.691
Sub-total				1.275.356
Total				8.022.547

Valoración de las acciones de la Sociedad:

El informe de valoración de la Sociedad preparado por Gesvalt se encuentra en el Anexo IV del presente Documento Informativo y deberá ser leído en su totalidad para su correcta interpretación.

Gesvalt ha considerado como procedimiento base más adecuado la aplicación del denominado triple-NAV, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de la misma, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la Sociedad destacan los siguientes elementos:

Inversiones inmobiliarias

Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico.

Resto de partidas del Balance

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, se analiza la valoración de los elementos recogidos en inversiones y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

2. Ajustes a valor de mercado

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, se ha calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 5,00 % en los valores de mercado.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS – Estándares Profesionales” 9ª Edición, publicado en enero de 2014.

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el Balance (valor nominal). En este caso corresponden a las inversiones inmobiliarias de las que se posee la titularidad a fecha 31 de agosto de 2018. El valor contable neto y el valor de mercado de los activos se recogen en la siguiente tabla:

Adicionalmente, existen 4 activos de los que a 31 de agosto de 2018 Almagro no tenía la

#	Inmueble	Valor contable (€)	Valor de mercado (€)	Diferencia (€)
1	Dr. Esquerdo, 6	600.261	798.729	198.468
2	Platerías, 4	1.487.204	1.783.824	296.620
3	Vallehermoso, 21-23	523.293	658.966	135.673
4	Jorge Juan, 96	278.568	345.157	66.589
5	Pº Pintor Rosales, 18	1.958.329	2.500.024	541.695
6	Lagasca, 27	723.552	660.491	-63.061
	Arras	88.000	88.000	0
	Total	5.659.207	6.835.191	1.175.984

titularidad y estaban incluidos en el epígrafe del Balance “Anticipos para inmovilizaciones materiales”, por un importe de 88.000 € a fecha de valoración (valor del importe pagado en los contratos de arras). El valor de mercado agregado de dichos activos se muestra en la siguiente tabla:

#	Activo	Valor contable (€)	Valor de mercado (€)	Diferencia (€)
7	Alejandro Saint Aubin, 5	98.113	180.241	82.128
8	Mesón De Paredes, 50	155.944	238.961	83.017
9	Mesón De Paredes, 50	145.943	227.463	81.520
10	Lechuga, 5	480.000	628.691	148.691
	Total	880.000	1.275.356	395.356

3. Otros ajustes

- a) Costes de estructura: para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura para la gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios por lo que se ha incluido un ajuste que recoja su efecto.

Estos gastos también se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por la Sociedad. La Sociedad ha acordado que el periodo de inversión y posterior desinversión de los activos inmobiliarios quede cerrado en el plazo de 9 años y medio desde el inicio de actividades de la Sociedad. Teniendo en cuenta dicho horizonte temporal, la total desinversión estaría realizada a 31 de diciembre de 2026.

La tasa de descuento aplicada es de un 5,25% y se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	Costes de estructura (€)	Factor	Costes actualizados(€)	V.A. Acumulado (€)
2018	130.000	0,9479	123.223	123.223
2019	131.300	0,8985	117.967	241.190
2020	132.613	0,8516	112.935	354.125
2021	133.939	0,8072	108.118	462.242
2022	135.279	0,7651	103.506	565.749
2023	136.631	0,7252	99.091	664.840
2024	137.998	0,6874	94.865	759.705
2025	139.378	0,6516	90.818	850.523
2026	140.771	0,6176	86.945	937.467

Como se ha comentado anteriormente, con el objetivo de calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y un rango superior para los gastos de estructura en base a la siguiente hipótesis (no se ha utilizado ninguna tasa de crecimiento a perpetuidad puesto que la SOCIMI tiene una vida limitada de 9 años y medio):

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.

- b) Deuda financiera: tras el análisis realizado por Gesvalt de la deuda financiera de la Sociedad, atendiendo a las características de la misma, entienden que los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia de Almagro, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, asumen el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado y por ello no realizan ningún ajuste.
- c) Tratamiento fiscal: Gesvalt asume que Almagro cumple con los requisitos establecidos ligados al tipo 0% del impuesto de sociedades, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería llevarse a cabo desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de sociedades, y por ello se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en ambos escenarios.

4. Valor del patrimonio según el triple NAV:

Teniendo en cuenta la metodología descrita anteriormente, el valor del patrimonio según NNNAV de la Sociedad a 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

(Euros)	31/08/2018		
	Rango Bajo	Rango central	Rango Alto
Fondos propios	9.210.206	9.210.206	9.210.206
Ajuste valor de mercado del activo – plusvalía activos	834.225	1.175.984	1.517.744
Costes de estructura	-989.985	-937.467	-888.932
Patrimonio Neto NNNAV	9.054.446	9.448.723	9.839.018

Gesvalt en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para incorporarse en el MAB, ha realizado una valoración de los fondos propios a 31 de agosto de 2018 de Almagro de entre 9.054 y 9.839 miles de euros.

Hechos posteriores que afectan a la valoración:

Tal y como hemos comentado, con posterioridad a la fecha de la valoración, se realizaron las adquisiciones de 4 activos inmobiliarios cuyos contratos de arras ya se recogían en el Balance a 31 de agosto de 2018. Según Gesvalt, la plusvalía de estos activos asciende a 395 miles de euros, lo que situaría el rango de valoración entre 9.449 y 10.234 miles de euros.

(Euros)	Rango Bajo	Rango central	Rango Alto
Patrimonio Neto NNNAV a 31/08/2018	9.054.446	9.448.723	9.839.018
Plusvalías activos perímetro 2	395.000	395.000	395.000
Patrimonio Neto NNNAV con hechos posteriores	9.449.446	9.843.723	10.234.018
Nº de acciones	9.352.654	9.352.654	9.352.654
Precio por acción	1,01	1,05	1,09

Fijación del precio de incorporación al MAB:

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Compañía y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración celebrado con fecha 12 de noviembre de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 1,07 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 10.007 miles de euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Desde el inicio de las actividades de la compañía, la estrategia se ha consolidado en la adquisición de activos a personas de avanzada edad, para una posterior formalización de un contrato de alquiler en su mayoría de carácter vitalicio. Estos activos están ubicados en el centro de capital, y en su mayoría, en barrios considerados como prime o de alto potencial de revalorización (tal y como se ha definido en el punto 2.6.4 del presente Documento Informativo)

El nicho de mercado en el que se centra Almagro Capital, está dispuesto a vender su vivienda a un precio inferior al precio de mercado, ya que por ello consigue monetizar la vivienda en vida, y firmar un contrato de arrendamiento que le aporta seguridad y tranquilidad. Lo que permite a la compañía maximizar la rentabilidad de cada inversión, buscando superar el doble dígito de retorno para cada inversión.

Para la captación de oportunidades, la compañía tiene acuerdos preferenciales con las principales empresa de asesoramiento financiero a personas mayores, pudiendo llegar a un mercado potencial sin necesidad de tener una fuerza comercial propia.

Actualmente las inversiones de la compañía están centradas en Madrid, pero, siguiendo la política de inversión marcada por el Consejo de Administración, se quiere comenzar a adquirir inmuebles en zonas prime de principales capitales de provincia e invertir una pequeña parte del porfolio en zonas de Madrid que no son consideradas prime, pero que su ponen un alto retorno en la venta.

El mercado potencial de Almagro Capital está en constante crecimiento, ya que cada vez hay más personas mayores, y cada vez hay más incertidumbre con respecto al futuro del sistema de pensiones, lo que hace que las personas mayores estén más predispuestas a monetizar su casa en vida. Este efecto se ve potenciado en los próximos años, con la entrada en la edad de jubilación de la generación conocida como el “BabyBoom” que incrementará el número de pensionistas drásticamente.

La compañía cuenta con un equipo gestor experimentado en el lanzamiento de grandes proyectos y cuenta con sólida experiencia en procesos de adquisiciones y crecimiento de empresas.

La estrategia de Almagro en la adquisición de los activos es la siguiente:

- Identificación de áreas, dentro de las zonas de actuación de Almagro Capital, con alta concentración de personas de avanzada edad y potencial de revalorización.
- Adquisición de viviendas con un descuento sobre el valor de tasación, y que ofrezcan a los vendedores liquidez y seguridad.
- Formalización de un contrato de arrendamiento vitalicio.
- Retención del precio de una parte del pago para cubrir los posibles riesgos de impago.

Debido a las características del negocio, no es necesario ningún tipo de inversión en capex, ya que los vendedores han sido los propietarios de la vivienda, y aceptan el arrendamiento en las mismas condiciones, ni es necesario una continua revisión de las condiciones de arrendamiento, ya que estas son pactadas por adelantado en la compraventa y se mantienen constantes durante el resto de la vigencia del contrato.

En la misma línea, no es necesario realizar inversiones en capex una vez finalizado el periodo de arrendamiento, ya que al ser superior a los 3 años el activo estaría listo para ser enajenado, maximizando los retornos de los inversores.

Los activos de la cartera de Almagro son gestionados de una manera pasiva pero rigurosa, en la que destaca la identificación de potenciales riesgos, se analizan escenarios de posibles segregaciones, buscando valor para el accionista y una salida más sencilla en el momento de la venta.

Adicionalmente a esto, entre las principales bondades del modelo de Almagro cabría destacar:

- Alianzas con las principales empresas de asesoramiento financiero a personas mayores.
- Mercado potencial creciente tanto en número de viviendas como en número de jubilados interesados en soluciones similares a los servicios ofrecidos por Almagro Capital.
- Equipo de la Gestora experimentado y con sólida experiencia en procesos de adquisiciones y crecimiento de empresas.

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

A la fecha del presente Documento informativo, la Sociedad no pertenece a ningún grupo de sociedades, no tienen filiales ni depende de ningún holding.

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

Almagro no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio.

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

Respecto a la diversificación de clientes, en la siguiente tabla podemos ver el desglose por renta (importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación) de los 5 clientes que tenían a 31 de agosto de 2018:

Cliente	Renta 31/08/2018 (€)	% s/total ingresos
1	30.556	43%
2	19.495	28%
3	12.500	18%
4	6.000	9%
5	1.850	3%
Total	70.402	100%

Los 5 clientes se corresponden con los arrendatarios de 5 de los 6 pisos que Almagro tenía a 31 de agosto de 2018 (del otro piso se ha comprado la nuda propiedad y no tiene rentas). Los contratos tienen un vencimiento estimado por Almagro de 9 años de media. Estos 5 clientes, son los antiguos propietarios de dichos inmuebles. Ver explicación del cálculo de las rentas en el apartado 2.13 del presente Documento Informativo.

Respecto de la diversificación con proveedores, a continuación se muestra el grado de concentración en base a los gastos de explotación a cierre del periodo finalizado a 31 de agosto de 2018:

Proveedor	Gastos 31/08/2018 (€)	% s/total gastos
1	44.882	31%
2	26.322	18%
3	12.000	8%
4	10.300	7%
5	4.200	3%
Resto (14 proveedores)	45.790	32%
Total	143.494	100%

Los cinco proveedores más significativos ordenados alfabéticamente son: Asesor legal interno, Óptima previsión (empresa vinculada a la tercera edad), Orfila Management, PwC, Valtecnic (tasadora).

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

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A fecha del presente Documento Informativo, todos los pisos tienen el certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 15 meses a la fecha de la solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a cuatro meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación. Esta información financiera intermedia deberá incluir estados comparativos del mismo periodo del ejercicio anterior, salvo que el requisito de información comparativa del balance pueda satisfacerse presentado el balance final del año.

La información financiera de la Sociedad para el periodo comprendido entre el 20 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de las correspondientes Cuentas Anuales Abreviadas auditadas por PwC.

Las Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad, junto con su correspondiente informe de auditoría, se incorporan a este Documento Informativo como Anexo III.

En los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad de 2018 (se incorporan a este Documento Informativo como Anexo II), el Balance de 2017 ha registrado una reclasificación entre la provisión de activo y las periodificaciones a largo plazo registradas en el pasivo. A continuación, se incluye un detalle de las reclasificaciones realizadas:

	31/12/2017 ajustado	31/12/2017
Inversiones inmobiliarias (€)	2.616.600	2.454.961
Terrenos y bienes naturales	1.952.478	2.007.089
Construcciones	664.122	681.786
Provisión de inversiones en construcciones	-	-233.914

	31/12/2017 ajustado	31/12/2017
Deudas a largo plazo (€)	646.163	484.525
Deuda con entidades de crédito LP	-	-
Otros pasivos financieros.	484.524	484.524
Periodificaciones a largo plazo	161.639	-

A continuación se presenta el Balance, el Balance ajustado y la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad para el periodo mencionado, describiendo los principales epígrafes:

a) Balance

Balance (expresado en €)	31.12.2017 (*)	31.12.2017 (**)
Activo no corriente	2.454.961	2.616.600
Terrenos y bienes naturales	2.007.089	1.952.478
Construcciones	684.110	664.122
Amortización acumulada del inmovilizado material	-2.324	-
Provisión de inversiones en construcciones	-233.914	-
Activo corriente	1.760.934	1.760.934
Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	1.760.934	1.760.934
Total activo	4.215.895	4.377.534

Patrimonio neto	3.656.554	3.656.554
Capital social	3.713.000	3.713.000
Resultado del ejercicio	-56.446	-56.446
Pasivo no corriente	484.524	646.163
Periodificaciones a largo plazo	-	161.639
Proveedores de inmovilizado a largo plazo -> Otros pasivos financieros	484.524	484.524
Pasivo corriente	74.817	74.817
Proveedores -> Otros pasivos financieros	45.833	45.833
Deudas con empresas del grupo	28.309	28.309
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	675	675
Total Patrimonio neto y pasivo	4.215.895	4.377.534

(*) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 20 de junio y 31 de diciembre de 2017

(**) Cifras reclasificadas en los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018

(i) *Activo no corriente*

Las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

#	Activo	Localidad	Fecha de Compra
1	Dr. Esquerdo, 6	Madrid	26/07/2017
2	Platerías, 4	Madrid	03/11/2017
3	Vallehermoso, 21-23	Madrid	11/12/2017

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el ejercicio comprendido entre el 20 de junio y el 31 de diciembre de 2017, se muestran en la tabla siguiente:

	1.Dr. Esquerdo	2.Platerías	3.Vallehermoso	Total
Saldo a 1-1-2017	-	-	-	-
Valor Construcciones	58.593	403.007	154.258	615.858
Valor Suelo	520.734	1.046.993	439.362	2.007.089
Costes de Adquisición	21.979	44.036	2.237	68.252
Amortización acumulada	-697	-1.421	-206	-2.324
Provisión de inversiones	-149.405	-12.234	-72.275	-233.914
Saldo a 31-12-2017	451.204	1.480.381	523.376	2.454.961

La Sociedad tiene contratada varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias (ver en más detalle en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

(ii) *Bancos e instituciones de crédito c/c vista*

El epígrafe Bancos e instituciones de crédito c/c vista recoge el dinero mantenido en cuentas corrientes por la Compañía.

(iii) *Capital social*

El capital social de la compañía se constituyó inicialmente por 3.000 euros, y estaba formado por 3.000 participaciones ordinarias acumulables e indivisibles, con un valor nominal de un euro cada una, numeradas del 1 al 3.000 ambos inclusive.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 3.710.000 nuevas participaciones, numeradas correlativamente del número 3.001 a la 3.710.000, ambos inclusive, emitidas y asumidas a valor nominal, es decir, sin prima de asunción, siendo, por tanto, la cifra del capital social resultante, tras el aumento de 3.713.000 euros.

El capital a cierre del ejercicio se encontraba totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad contaba con 22 accionistas.

(iv) *Proveedores a largo y corto plazo*

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no había dispuesto de financiación ajena para la adquisición de los tres inmuebles con los que contaba en su Balance.

La Sociedad se queda como depósito el importe de la renta a pagar por el arrendatario en base a la duración de su contrato. Este depósito es una garantía de pago de los alquileres que va disminuyendo conforme pasan los meses y se descuenta del mismo la cantidad a pagar por el alquiler. El saldo que quede cuando se deje el inmueble libre, será devuelto.

En 2017 se recoge principalmente el importe no pagado a uno de los inquilinos que se irá minorando conforme al alquiler establecido en el contrato de arrendamiento.

	Pasivos no corrientes	Pasivos corrientes
Pasivos financieros	484.524	45.833

(v) *Deudas con empresas del grupo*

El detalle de las transacciones con partes vinculadas, así como de las correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro o incobrables relacionadas con estos saldos es el siguiente:

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	31.12.17 (*)
Orfila	28.309
Total	28.309

(*) Cifras reclasificadas en los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018

Orfila es uno de los accionistas minoritarios de Almagro con 13.154 acciones representativas del 0,14% del capital. El importe detallado en la tabla anterior se corresponde con la provisión de bonus de gestión con Orfila. Para el cálculo del bonus se ha considerado el valor de tasación de los activos en cartera a cierre del ejercicio que corresponda, reduciéndolos en un 10% como margen de seguridad, minorando los ajustes contables de imputación de rentas definidos según los criterios del auditor, y minorando las cargas existentes. De la revalorización resultante, Orfila percibe un 10% de la revalorización a modo de bonus de gestión. Dicho bonus se provisiona cada año. El importe provisionado en 2017 ascendió a 28.309 euros.

b) Cuenta de resultados

PyG (expresado en €)	31.12.2017 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	21.412
Otros gastos de explotación	-75.535
Amortización del inmovilizado	-2.324
Resultado de explotación	-56.447
Ingresos financieros	1
Resultado financiero	1
Resultado antes impuestos	-56.446
Impuesto sobre el beneficio	-
Resultado del ejercicio	-56.446

(*) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 20 de junio y 31 de diciembre de 2017

(i) *Importe neto de la cifra de negocios*

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las tres inversiones inmobiliarias que tiene la Compañía a 31 de diciembre de 2017.

(ii) *Otros gastos de explotación*

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Servicios exteriores	31/12/2017 (*)
Servicios de profesionales independientes	66.319
Seguros	543
Otros servicios	444
Ajuste Negativo IVA	8.229
Total otros gastos de explotación	75.535

(*) Cifras correspondientes al periodo comprendido del 20 de junio 2017 al 31 de diciembre de 2017

Dentro del epígrafe “Servicios profesionales independientes” se incluyen principalmente: servicios legales por importe 15.000 euros y una comisión de gestión de Orfila de 47.648 euros. El resto corresponde a gastos de notaría, tasaciones, gestoría y registro por importe de 3.671 euros en 2017.

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

Las Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al periodo comprendido entre el 20 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 (ver Anexo III del presente Documento Informativo) fueron auditadas por PwC, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 22 de junio de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la nueva política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales, que han sido redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMIs en la normativa de aplicación.

En relación con lo anterior, los artículos 27 y 28 de los Estatutos establecen lo siguiente:

“Artículo 27º.- Distribución de dividendos.

La Sociedad, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, distribuirá dividendos de la siguiente forma:

- (i) El 100 por cien de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 2.1. del artículo 2º de los Estatutos Sociales.
- (ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones afectos al cumplimiento de su objeto social principal a los que se refiere el apartado 2.1. del artículo 2º de los Estatutos Sociales. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión o, en su defecto, deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmitiesen antes del plazo de los tres años siguientes desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez, en el caso de inmuebles, o desde la fecha de su adquisición, en el caso de acciones o participaciones, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.
- (iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La distribución de dividendos deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y el dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La reserva legal no podrá exceder del veinte por ciento (20%) del capital social. No se podrán establecer reservas de carácter indisponible distintas de la reserva legal.

La Junta General determinará el momento y la forma de pago de los dividendos a distribuir, en su caso, con sujeción a lo previsto en estos Estatutos Sociales y en la Ley de SOCIMIs. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o

convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegado en el Consejo de Administración.

Artículo 28°.- Reglas especiales relativas al dividendo

28.1.- Indemnización. En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se realiza a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos:

- a. Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$

Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19

Indemnización ("I"): 19

Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 19

Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0 Efecto sobre la Sociedad: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

- b. Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100
Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$
Gasto por IS del gravamen especial (“GISge”): 19
Indemnización (“I”): $19 + (19 \times 0,1/1-0,1) = 21,1119$
Base imponible del IS por la indemnización (“BIi”): 21,11
Gasto por IS asociado a la indemnización (“GISi”): $21,11 \times 10\% = 2,11$
Efecto sobre la Sociedad: $I - GISge - GISi = 21,11 - 19 - 2,11 = 0$

28.2.- Derecho de compensación. La indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

28.3.- Derecho de retención por incumplimiento de la Prestación Accesorias. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorias, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 8.1 precedente una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorias, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorias en los plazos previstos, la Sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

28.4.- Otras reglas. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 1 de este artículo.”

A fecha del presente Documento Informativo, la Compañía no ha repartido ningún dividendo.

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

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

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

La información financiera de la Sociedad para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018 incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de los Estados Financieros Intermedios sobre los que PwC ha realizado una revisión limitada. La cuenta de pérdidas

y ganancias se ha analizado junto a los valores comparables a la misma fecha del año 2017 que no han sido ni auditados ni revisados.

Los Estados Financieros Intermedios de la Sociedad, junto con su correspondiente informe de revisión limitada, se incorporan a este Documento Informativo como Anexo II. Tal y como hemos explicado en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se ha registrado una reclasificación entre la provisión de activo y las periodificaciones a largo plazo registradas en el pasivo del ejercicio comprendido entre el 20 de junio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

A continuación se presenta el Balance y la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad para el periodo mencionado, describiendo los principales epígrafes:

a) Balance

Activo (expresado en €)	31.12.2017 (*)	31.08.2018 (**)
Activo no corriente	2.616.600	5.673.205
Inversiones inmobiliarias	2.616.600	5.659.207
Terrenos y bienes naturales	1.952.478	4.543.039
Construcciones	664.122	1.028.168
Construcciones en curso	-	88.000
Inversiones financieras a largo plazo	-	13.998
Activo corriente	1.760.934	6.987.081
Existencias	-	37.806
Inversiones financieras a corto plazo	-	350.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.760.934	6.599.275
Total activo	4.337.534	12.660.286

Patrimonio neto y pasivo (expresado en €)	31.12.2017 (*)	31.08.2018 (**)
Patrimonio neto	3.656.554	9.210.206
Capital social	3.713.000	9.352.654
Prima de Emisión	-	1.001
Resultados negativos ejercicios anterior	-	-56.446
Resultado del ejercicio	-56.446	-87.003
Pasivo no corriente	646.163	3.325.480
Deudas a largo plazo	646.163	3.325.480
Deuda con entidades de crédito LP	-	1.980.891
Otros pasivos financieros	484.524	1.018.504
Periodificaciones a largo plazo	161.639	326.085
Pasivo corriente	74.817	124.600
Deudas a Corto plazo	45.833	123.321
Deuda con entidades de crédito CP	-	58.664
Otros pasivos financieros	45.833	64.657
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	28.984	1.279
Proveedores	-	26
Otros Acreedores	-	200
Acreedores por prestación de servicios	-	608
Deudas con empresas del grupo	28.309	-
Hacienda Pública, acreedora conceptos fiscales	675	445
Total Patrimonio neto y pasivo	4.377.534	12.660.286

(*) Cifras reclasificadas en los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018

(**) Cifras de los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 sometidos a revisión limitada

(i) *Inversiones inmobiliarias*

Las inversiones inmobiliarias a 31 de agosto de 2018 son las siguientes:

#	Activo	Localidad	Fecha de Compra	Precio Adquisición
1	Dr. Esquerdo, 6	Madrid	26/07/2017	418.263
2	Platerías, 4	Madrid	03/11/2017	1.450.000
3	Vallehermoso, 21-23	Madrid	11/12/2017	520.000
4	Jorge Juan, 96	Madrid	20/02/2018	270.000
5	Pº Pintor Rosales, 18	Madrid	04/06/2018	1.960.000
6	Lagasca, 27	Madrid	30/07/2018	564.000

El valor razonable inicial de los inmuebles se detalla a continuación:

	1.Dr Esquerdo	2.Platerías	3.Vallehermoso	4.Jorge Juan	5.Pintor Rosales	6.Lagasca
Precio escritura	418.263	1.450.000	520.000	270.000	1.960.000	564.000
Costes relacionados	22.705	44.586	3.259	8.909	-	-
Renta implícita por uso vitalicio	161.064	-	-	-	-	160.000
Valor coste inicial	602.032	1.494.586	523.259	278.909	1.960.000	724.000

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el periodo comprendido entre 1 de enero de 2018 y 31 de agosto de 2018, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Construcciones en curso	Total
Coste	1.952.478	666.446	0	2.618.924
Amortización acumulada	0	-2.324	0	-2.324
Valor neto amortizaciones 31.12.2017	1.952.478	664.122	0	2.616.600
Altas	2.590.561	374.646	0	2.965.207
Dotación amortización	0	-10.600	0	-10.600
Otros	0	0	88.000	88.000
Coste	4.543.039	1.041.092	0	5.584.131
Amortización acumulada	0	-12.923	0	-12.923
Valor neto amortizaciones 31.08.2018	4.543.039	1.028.168	88.000	5.659.207

El valor neto contable de los activos que mantiene la Sociedad es el siguiente:

#	Valor neto Contable	31.08.2018	31.12.2017
1	Dr Esquerdo	600.261	600.609
2	Platerías	1.487.204	1.492.615
3	Vallehermoso	523.293	523.376
4	Jorge Juan	278.568	0
5	Pintor Rosales	1.958.329	0
6	Lagasca	723.552	0
	Total	5.571.207	2.616.600

La Sociedad tiene contratada varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias.

(ii) *Inversiones financieras a largo plazo:*

A 31 de agosto de 2018 se habían constituido fianzas en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA). El depósito de esta fianza es obligatorio, y debe corresponder a una mensualidad de arrendamiento por cada vivienda. El valor de las fianzas constituidas asciende a 13.998€ y se corresponden a los siguientes activos:

#	Activo	Depósito
1	Dr. Esquerdo	200
2	Platerías	6.548
4	Jorge Juan	1.000
5	Pº Pintor Rosales	6.250
Total		13.998

La Sociedad ha constituido la fianza del activo ubicado en la calle Lagasca el día 10 de septiembre, por un valor de 2.366€.

(iii) Inversiones financieras a corto plazo:

La Sociedad cuenta a 31 de agosto de 2018 con unas imposiciones a plazo fijo según el siguiente desglose:

Banco	Saldo
Bankinter	300.000
Sabadell	50.000
Total	350.000

(iv) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

El epígrafe recoge el dinero mantenido en cuentas corrientes por la Compañía y es el siguiente:

Banco	Saldo
Bankinter	3.851.079
Sabadell	2.748.196
Total	6.599.275

(i) Capital social

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500 €.

Adicionalmente, el 25 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154 €, siendo el capital resultante de 9.352.654 €, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.001 €.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la Sociedad contaba con 75 accionistas.

La reserva legal no ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se

destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. La Sociedad no ha obtenido beneficios de cara a dotar dicha reserva legal.

Mientras la reserva legal no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

(ii) Deudas a largo y corto plazo

A 31 de agosto de 2018 la Sociedad cuenta con financiación ajena por la adquisición de cuatro de los inmuebles:

Deuda Bancaria	Valor inicial	Contratación	Entidad	Vencimiento	Tipo de Interés	Saldo a 31/08/18
1. Dr Esquerdo	290.000	jul.-18	Sabadell	12 años	1,85%	288.200
4. Jorge Juan	186.500	may.-18	Sabadell	12 años	1,85%	183.021
5. Pº Rosales	1.300.000	jul.-18	Bankinter	10 años	Euribor +1%	1.289.695
6. Lagasca	280.000	jul.-18	Bankinter	10 años	1,75%	278.639
Total deuda	2.056.500					2.039.555

Con posterioridad al 31 de agosto de 2018 la sociedad ha formalizado dos nuevos contratos de financiación ajena. El día 14 de diciembre de 2018 se formalizó uno sobre el inmueble ubicado en la calle Lechuga, 5. El préstamo ha sido contratado con Sabadell, por importe de 215.000 €, a un tipo fijo de 1,75% y cuenta con un vencimiento de 7 años. El día 27 de diciembre de 2018 se formalizó otro sobre el inmueble ubicado en la calle Platerías, 4. El préstamo ha sido contratado con Sabadell, por importe de 679.800 €, a un tipo fijo de 1,75% y cuenta con un vencimiento de 7 años.

(iii) Acreedores por arrendamiento financiero a largo y corto plazo:

En este epígrafe se recogen los depósitos recibidos de los arrendatarios. La Sociedad se queda como depósito el importe de la renta a pagar por el arrendatario en base a la duración de su contrato. Este depósito es una garantía de pago de los alquileres que va disminuyendo conforme pasan los meses y se descuenta del mismo la cantidad a pagar por el alquiler. El saldo que quede cuando se deje el inmueble libre, será devuelto. El detalle de los mismos es el siguiente:

Acreedores por arrendamiento financiero	31/12/2017		31/08/2018	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
2. Platerías	484.524	45.833	451.616	26.190
4. Jorge Juan	-	-	23.971	4.000
5. Pintor Rosales	-	-	262.500	25.000
6. Lagasca	-	-	269.800	9.466
Fianzas recibidas	-	-	10.617	-
Total	484.524	45.833	1.018.504	64.656

(iv) *Periodificaciones a largo plazo*

Se encuentra periodificado el importe de las rentas futuras de los distintos inmuebles sufragados por el vendedor en el momento de la firma, por el uso de la vivienda de forma vitalicia. El precio de la escritura contiene este anticipo implícito en la medida que es una obligación/carga que tiene la Sociedad hasta el fallecimiento del vendedor/inquilino vitalicio.

A continuación, detallamos las periodificaciones existentes a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2017:

	31.12.2017	Altas	Bajas	31.08.2018
1. Dr Esquerdo	-149.405	-	17.896	-131.509
2. Platerías	-12.234	-21.825	-	-34.059
6. Lagasca	-	-160.517	-	-160.517
Total	-161.639	-182.342	17.896	-326.085

b) *Pérdidas y ganancias*

PyG (expresado en €)	31.08.2017 (*)	31.08.2018 (**)
Importe neto de la cifra de negocios	200	70.401
Otros gastos de explotación	-22.707	-143.494
Amortización del inmovilizado	-	-10.599
Resultado de explotación	-22.507	-83.692
Ingresos financieros	-	1
Gastos financieros	-	-3.312
Resultado financiero	-	-3.311
Resultado antes impuestos	-22.507	- 87.003
Impuesto sobre el beneficio	-	-
Resultado del ejercicio	-22.507	- 87.003

(*) Cifras no auditadas ni revisadas

(**) Cifras de los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 sometidos a revisión limitada

(i) *Importe neto de la cifra de negocios*

Los ingresos de Almagro Capital se corresponden con los ingresos generados por la Sociedad por el arrendamiento de las viviendas que tiene en cartera, entre estos ingresos también se incluye el consumo de los pagos retenidos en concepto de arrendamiento.

La Sociedad reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles. La diferencia entre la renta de mercado y la renta real establecida en cada contrato en base a la duración del mismo da lugar a una periodificación contabilizada en el pasivo (explicada previamente en este mismo apartado). Esta periodificación va variando mensualmente por la diferencia entre la renta real y la renta de mercado hasta la finalización de dicho contrato.

(ii) *Otros gastos de explotación*

El detalle de los gastos incluidos en este epígrafe es el siguiente:

Gastos de la Explotación	31/08/2017	31/08/2018
Servicios profesionales independientes	-20.948	-105.509
Primas de seguros	-	-254
Otros servicios	-1.628	-58
Derramas	-	-1.589
Suscripciones	-	-1.914
Gastos Directos	-81	-2.477
Ajuste Negativo IVA	-	-28.450
Servicios Bancarios y Similares	-	-2.140
Gastos de comunidad	-	-972
Gastos excepcionales	-50	-131
Total	-22.707	-143.494

Dentro del epígrafe de servicios profesionales a 31 de agosto de 2018, se encuentran principalmente: los fees de la Gestora por importe de 44.882 euros, el asesoramiento de una compañía relacionada con la tercera edad por importe de 26.322 euros, el asesor legal interno de la Compañía por importe de 12.000 euros y la revisión limitada de PwC por importe de 5.000 euros.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver punto 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.

Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio en curso:

En el ejercicio en 2017:

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2017 por importe total de 2.388.263 euros se corresponden con la adquisición de tres pisos residenciales en la Comunidad de Madrid.

En el ejercicio en 2018:

Las inversiones realizadas a fecha del presente Documento Informativo ascendieron a 4.948.999 euros y se corresponden con la adquisición de nueve pisos residenciales en la Comunidad de Madrid.

Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo:

A fecha del presente Documento Informativo, Almagro tiene firmados dos contratos de arras por importe de 204.000 de euros para la adquisición de dos pisos residenciales en la Comunidad de Madrid por importe de 1.020.000 euros.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la Sociedad y la parte vinculada;

(…)”.

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

Se considera operación significativa todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad.

€	31.12.2017 (*)	31.08.2018 (**)
Ingresos (***)	21.412	70.401
Fondos Propios	3.656.554	9.210.206
1% Ingresos	214	704
1% Fondos propios	36.566	92.102

(*) Cifras auditadas correspondientes al periodo entre el 20 de junio y 31 de diciembre de 2017
(**) Cifras de los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 sometidos a revisión limitada
(***) Tomando como ingresos el epígrafe de “Importe neto de la cifra de negocios” de las cuentas anuales abreviadas para el periodo comprendido entre el 20 de junio y el 31 de diciembre de 2017 y los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018

El detalle de saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No aplica.

(ii) Operaciones realizadas con administradores y directivos

El detalle de las transacciones con partes vinculadas, así como de las correcciones valorativas por deudas de dudoso cobro o incobrables relacionadas con estos saldos es el siguiente:

Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	31/12/17 (*)	31/08/18 (**)
Orfila	28.309	44.882
Total	28.309	44.882

(*) Cifras reclasificadas en los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018
(**) Cifras de los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 sometidos a revisión limitada

Orfila es uno de los accionistas minoritarios de Almagro con 13.154 acciones representativas del 0,14% del capital. Los importes detallados en la tabla anterior se corresponden con la provisión de bonus de gestión con Orfila. Para el cálculo del bonus se ha considerado el valor de tasación de los activos en cartera a cierre del ejercicio que corresponda, reduciéndolos en un 10% como margen de seguridad, minorando los ajustes contables de imputación de rentas definidos según los criterios del auditor, y minorando las cargas existentes. De la revalorización resultante, Orfila percibe un 10% de la revalorización a modo de bonus de gestión. Dicho bonus se provisiona cada año. El importe provisionado en 2017 ascendió a 28.309 euros, a fecha del presente Documento Informativo ya ha sido abonado a la Gestora, y en 2018 el importe provisionado ascendió a 44.882 euros. Ver descripción en detalle del contrato con Orfila en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

(iii) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del Grupo

Ver ii. del mismo apartado.

2.16. Provisiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, se presentan a continuación las preceptivas provisiones para los ejercicios 2018 y 2019. Estas provisiones están basadas, fundamentalmente, en los objetivos establecidos y consensuados por el Consejo de administración de la Compañía y los asesores.

Para elaborar estas provisiones, la Sociedad ha tenido en cuenta los activos inmobiliarios en propiedad descritos en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo y la compra de un inmueble cada dos meses durante 2019.

A continuación se muestra una tabla con el resumen de las provisiones realizadas para los años 2018 y 2019 (la información financiera prospectiva incluida en el presente apartado no ha sido sometida a ningún trabajo de auditoría o revisión de cualquier tipo por parte del auditor de cuentas de la Sociedad.):

PyG estimada (expresado en €)	31.12.2018	31.12.2019
Importe neto de la cifra de negocios	138.318	318.733
Otros gastos de explotación	-450.832	-349.185
Amortización del inmovilizado	-16.959	-25.391
Resultado de explotación	-329.473	-55.843
Gastos financieros	-16.061	-55.146
Resultado financiero	-16.061	-55.146
Resultado antes impuestos	-345.534	-110.989
Impuesto sobre el beneficio	-	-
Resultado del ejercicio	-345.534	-110.989

Las hipótesis utilizadas en la realización de las provisiones son:

- Importe neto de la cifra de negocios:
 - o Durante 2018, la cartera de Almagro se mantiene igual que en su incorporación al MAB, es decir, 12 inmuebles. En concreto 6 de las 12 adquisiciones se realizaron con posterioridad al 31 de agosto de 2018.
 - o Durante 2019, la cartera de Almagro aumentará en 5 inmuebles (contando con los dos contratos de arras firmados en 2018).
 - o No se contempla la venta de activos en ninguno de los dos años.
 - o La tasa de ocupación de los activos durante ambos años se espera que se mantenga al 100%.

- Otros gastos de explotación:
 - o Durante 2018, la Compañía se incorpora al MAB y por ello se incluyen los gastos relacionados con la salida, que no son recurrentes, y que, por tanto no se producirán en 2019.
 - o Durante 2019, se produce un aumento de la cartera con los correspondientes gastos, aumento de los fees de la Gestora...entre otros. Además, se incluyen los

gastos recurrentes asociados a la cotización en el MAB lo que hace que no haya tanta diferencia entre ambos ejercicios. Los fees estimados de la Gestora ascienden a 144.941 euros (Iva incluido).

- Gastos financieros:
 - o Durante 2018 no hay ningún cambio en la deuda respecto a la incorporación al MAB.
 - o Durante 2019, asumen que se contrae una deuda nueva de aproximadamente 230.000 euros por activo adquirido durante el año, por ello existe un aumento en los gastos financieros.

2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica

La información financiera prospectiva en este epígrafe está elaborada siguiendo, en lo aplicable, los principios y normas recogidas en el PGC vigente y son comparables con la información financiera histórica correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, presentada por la Sociedad en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo, al haberse elaborado con arreglo a los mismos principios y criterios contables aplicados por la Compañía en las Cuentas Anuales Abreviadas.

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

Los factores que pueden afectar al cumplimiento de estas estimaciones se detallan en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo. Algunos de los más relevantes son:

- Nivel de ocupación
- Fluctuaciones en la demanda
- Riesgo de prolongación esperanza de vida
- Riesgos por cambios regulatorios

Se recomienda que el inversor los lea detalladamente junto con toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, ya que estos factores podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Compañía y, en última instancia, a su valoración.

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

El Consejo de Administración celebrado con fecha 18 de diciembre de 2018 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las

principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza, como a la baja, igual o mayor a un 10%. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10% podrían ser significativas. En ambos casos se constituirá como hecho relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

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

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

El órgano de administración está regulado en los artículos 21 y 22 de los estatutos sociales. De dicha regulación cabe destacar:

(i) *Estructura*

El órgano de administración de la Sociedad consiste, desde el 12 de diciembre de 2017, en un Consejo de Administración que, según los estatutos sociales, estará formado por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros.

(ii) *Composición*

A fecha del presente Documento Informativo el Consejo de Administración está compuesto por cinco (5) consejeros cuyas circunstancias son las siguientes:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
D. Luis de Ulíbarri San Vicente (*)	Presidente	12/12/2017	Ejecutivo
Inverlo, S.L. (representada por D. Francisco Javier López Posadas) (*)	Secretario	12/12/2017	Ejecutivo
Alcor Sociedad Estratégica, S.L. (representada por D. Juan Alcaraz Alcaraz)	Vocal	12/12/2017	Dominical
D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo (*)	Vocal	12/12/2017	Ejecutivo
D. José Alberto Nistal Hernansaiz (*)	Vocal	12/12/2017	Ejecutivo

(*) Son socios y/o empleados de la Gestora

(iii) *Duración del cargo*

De acuerdo con el artículo 21 de los estatutos sociales, el cargo de administrador se ejercerá por un plazo de seis (6) años, sin perjuicio de que los administradores puedan ser reelegidos para el cargo una o más veces.

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

a) Don Luis de Ulíbarri San Vicente, Presidente

Don Luis de Ulíbarri San Vicente, es accionista fundador Almagro, y se ocupa de la fiscalidad de la Sociedad.

Luis cuenta con más de 14 años de experiencia en asesoría fiscal a empresas y grandes patrimonios, en especial en el campo de la planificación fiscal.

Luis es fundador de la firma DLAU & LINTONS Abogados y Asesores Tributarios y administrador único de DLAU & LINTONS, S.A., entidad a través de la presta sus servicios profesionales. Luis inició su andadura profesional en J&A Garrigues SLP y ha formado parte de grandes despachos del ámbito nacional e internacional.

b) Inverlo, S.L. (representante persona física: Don Francisco Javier López Posadas), Secretario

Don Francisco Javier López Posadas, es Administrador de Inverlo S.L. y Socio de Orfila Management S.L.

Adicionalmente, Francisco es el Director de Inversiones y Fundador de LIFT Investment Advisors EAFI S.L. Con anterioridad a fundar LIFT, Francisco estuvo trabajando durante más de 8 años en las firmas de private equity Investindustrial, Permira y Demeter Partners.

Francisco cuenta con un MBA en New York University Stern School of Business y una licenciatura en Administración y Dirección de Empresas en la Universidad de Valladolid.

c) Alcor Sociedad Estratégica, S.L. (representante persona física: Don Juan Alcaraz Alcaraz), Vocal

Juan Alcaraz estudió comercio en la escuela de Banca y Bolsa de Alicante.

En 1985 fundó junto a su hermano Pedro, Goldcar, la compañía de alquiler de vehículos sin conductor, la que dirigió desde 1985 hasta 2015. Del 2015 al 2018 fue Presidente de la misma. Goldcar fue líder en ESPAÑA y líder en Europa del segmento vacacional.

Es cofundador de la asociación provincial de empresas de alquiler de automóviles de la Comunidad Valenciana en 1986 y vicepresidente hasta 2014.

Miembro de la directiva de INECA, Instituto Estudios Económico de la Provincia de Alicante. Miembro de Aefa, asociación de la empresa familiar de la provincia de Alicante. Miembro de la directiva de Promotores Inmobiliario de la Comunidad Valenciana (PROVIA). Miembro de distintos consejos y comités de Inversión de sectores muy diferentes como alimentación, plásticos, energías renovables, inmobiliarios, hoteleros etc.

Vicepresidente de la Socimi, Trajano Iberia S.A.

Dirige desde 2015 Aligrupo, el Family Office de la familia.

d) Don Luis Felipe de los Ríos Lorenzo, Vocal

Don Felipe de los Ríos Lorenzo, empleado de Orfila Management S.L., se ocupa de la gestión de las operaciones diarias de la Sociedad, tanto a nivel de inversiones, operaciones, así como las relativas al área financiera. Felipe cuenta con más de 8 años de experiencia en banca de inversión y estrategia así como procesos de Build-up y valoraciones.

Felipe se unió al equipo de Almagro Capital a principios de 2017, hasta ese momento era miembro, desde su fundación, del proyecto de PetroCorner, un Build-up de más de €200M, en el que ejercía las funciones de valoración de nuevas inversiones, análisis continuo de la compañía, y apoyo en la salida a bolsa de la SOCIMI que adquiriría los activos inmobiliarios. Previo a este proyecto, Felipe desarrollo su carrera en una incubadora de negocios, especializada en el lanzamiento de todo tipo de proyectos innovadores.

Felipe se graduó en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad Complutense de Madrid, con la especialidad en contabilidad y posteriormente curso un posgrado en Corporate Finance en London School of Business and Finance.

e) Don José Alberto Nistal Hernansaiz, Vocal

Don Jose Alberto Nistal Hernansaiz, es socio de Orfila Management S.L. Adicionalmente, es socio de Olivo Group y socio fundador de Spotlab, y forma parte del consejo asesor de diversas EAFIs, empresas y family offices.

Con anterioridad, Jose trabajó durante más de 18 años en bancos de inversión, como Merrill Lynch y Lehman Brothers, y en sociedades gestoras de inversión alternativa, como Alantra Private Equity, Cygnus Asset Management y Ecofin Limited.

Asimismo, Jose es profesor asociado del Instituto de Empresa y profesor visitante en diversas instituciones académicas y financieras internacionales.

Jose cuenta con un MBA en The Wharton School de la Universidad de Pensilvania, una licenciatura en Administración y Dirección de Empresas en la Universidad de Comillas - ICADE, y ha realizado diversos cursos en Harvard University, MIT y LSE.

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

De acuerdo con el artículo 24 de los estatutos sociales, el cargo de consejero es no retribuido, sin perjuicio de que los consejeros tengan derecho al reembolso de los gastos incurridos en el desempeño de su cargo como dietas de asistencia.

A fecha del presente documento informativo la Sociedad no tiene contratos de alta dirección ni establecidos a favor de consejeros o altos directivos sobre sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones.

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).

La Sociedad no tiene personal propio ya que tiene contratado a Orfila Managment S.L. (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo) que se encarga de definir y llevar a cabo la estrategia de la Compañía, realizar la gestión administrativa de la Sociedad, realizar el soporte técnico en el desarrollo de su actividad, llevar la gestión del día a día de sus activos, entre otros.

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

A fecha del presente Documento Informativo, Almagro cuenta con 72 accionistas más la autocartera. A continuación, se detalla la participación accionarial de los accionistas que de forma directa o indirecta poseen más del 5% de la Sociedad:

Accionistas	Nº acciones	% del total de acciones		
		Directa	Indirecta	Total
Alcor Sociedad Estratégica S.L.	1.200.000	12,83%	-	12,83%
Inverlo S.L.	700.000	7,48%	-	7,48%
Juan Carlos Azcona Martínez	700.000	7,48%	-	7,48%
Luis Fernando Arango	500.000	5,35%	-	5,35%
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.	500.000	5,35%	-	5,35%
Luis de Ulíbarri San Vicente	250.000	2,67%	2,46%	5,13%
Resto (66 accionistas minoritarios)	5.222.154	55,84%	-	55,84%
Autocartera	280.500	3,00%	-	3,00%
TOTAL	9.352.654	100,00%	2,46%	

La participación indirecta de Luis de Ulíbarri San Vicente se corresponde con la participación de su mujer, que a pesar de estar casados bajo el régimen de separación de bienes, se ha considerado una misma unidad de decisión por precaución y por tanto una participación indirecta.

A continuación detallamos los administradores de la Sociedad que de forma directa o indirecta tienen más de un 1% de la Sociedad:

Accionistas	Nº acciones	% del total de acciones		
		Directa	Indirecta	Total
Alcor Sociedad Estratégica S.L.	1.200.000	12,83%	-	12,83%
Inverlo S.L.	700.000	7,48%	-	7,48%
Luis de Ulíbarri San Vicente	250.000	2,67%	2,46%	5,13%
Jose Nistal	150.000	1,60%	-	1,60%

La Compañía, ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones de autocartera para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez (ver apartado 3.9). Además, la Sociedad cumple con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB, Circular 2/2018 sobre SOCIMI (ver apartado 3.2).

2.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (texto refundido) (ver Anexo VI del presente Documento Informativo).

2.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 12 de noviembre de 2018 un Reglamento Interno de Conducta, si bien según el reciente Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y otras medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio remitirlo a la CNMV.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de Sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada.

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad (www.almagrocapital.com).

2.23. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

2.23.1. Principales riesgos

La inversión en Almagro entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos siendo los principales:

i. Riesgos derivados de la gestión por parte de un tercero

La cartera de Almagro se encuentra gestionada por Orfila conforme a los términos del contrato de gestión (ver apartado 2.6.1 del presente documento para más detalle). Orfila se encarga de desempeñar la gestión y administración ordinaria de los asuntos de la Sociedad. Toda actividad inherente a la gestión que además implique decisiones estratégicas depende en gran parte de dicha empresa, con el control y supervisión por parte de la Compañía. Esta externalización de

actividades conlleva un riesgo implícito que puede impactar los retornos de la inversión de los accionistas.

Además, toda interrupción de los servicios u operaciones de la Gestora (sea debido a la resolución del Contrato de Gestión o por cualquier otro motivo) podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que, en su caso, se encontrara un sustituto adecuado. Dicha interrupción podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera de la Sociedad.

ii. Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad

La sociedad gestora, Orfila Management S.L., es una sociedad participada al 100% por accionistas directos de la Sociedad que a su vez son miembros del Consejo de Administración de Almagro. Los miembros del Consejo de Administración que a su vez son accionistas de Almagro y socios de la sociedad gestora son: D. Luis de Ulbarri San Vicente, Inverlo, S.L. (representada por D. Francisco Javier López Posadas) y D. José Alberto Nistal Hernansaiz. Dichos accionistas, en su condición de accionista y gestor de activos de la Sociedad, podrían llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Orfila Management S.L. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que Orfila Management S.L. actúe de forma beneficiosa para la Sociedad. Orfila Management S.L., realizará las funciones de Property Manager, Asset Manager y análisis de inversiones y desinversiones incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación.

iii. Riesgo vinculado al modelo de negocio

El modelo de negocio de Almagro consiste en la adquisición de activos inmobiliarios con un descuento frente al valor de mercado, buscando maximizar la rentabilidad de los inversores mediante la desinversión del activo en el medio/largo plazo. Los contratos de arrendamiento son de carácter vitalicio y su duración se estima en torno a la esperanza de vida de los inquilinos. Si la esperanza de vida real fuese mayor a la estimada, se podría dar un retraso en la venta del activo y la rentabilidad final obtenida podría ser inferior a la estimada. Así mismo, en algunos casos no se percibirán rentas pasado el periodo de duración inicial (ver apartado 2.6.1 del presente

No obstante, la Sociedad puede minimizar el riesgo de que los inquilinos superen su esperanza de vida vendiendo los activos con descuento a un comprador que acepte las mismas condiciones que Almagro cuando la coyuntura económica permita obtener un retorno positivo.

iv. Concentración geográfica

Los activos que posee la Sociedad son todos de tipo residencial y se encuentran en una comunidad autónoma: Madrid. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta

región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

v. *Riesgos derivados de la concentración del número de clientes:*

Los activos inmobiliarios se encuentran arrendados a una persona por inmueble. A 31 de diciembre de 2017, 3 inquilinos representaron el 100% del importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación consolidados. A 31 de agosto de 2018, 6 inquilinos representaron el 100% del importe neto de la cifra de negocios e ingresos de explotación consolidados.

En caso de no renovación de sus contratos de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener inmuebles vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, afectando negativamente a la situación financiera de la Sociedad. Cabe resaltar que los inquilinos tienen un contrato de alquiler de por vida y que la Compañía está en proceso de adquisición de activos por lo que cuantos más activos tenga en su cartera menos representará cada inquilino.

vi. *Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia*

A la hora de valorar los activos inmobiliarios, Gesvalt ha asumido hipótesis relativas a la rentabilidad de salida, a los costes de venta, a la tasa de descuento, la rentabilidad actual o la rentabilidad equivalente, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que el mercado o las valoraciones de los activos no evolucionaran conforme a las hipótesis adoptadas por Gesvalt, esto podría llegar a impactar en el valor de los activos y por ende, en el de la propia compañía.

Adicionalmente, para la valoración de Gesvalt se han utilizado las esperanzas de vida de los inquilinos como referencia, por lo que cualquier superación de la esperanza de vida por parte de los mismos podría impactar en el valor de los activos y en el de la propia Sociedad. Del mismo modo, cualquier activo que se quede disponible antes de la esperanza de vida tendrá el efecto contrario en la valoración.

2.23.2. Otros riesgos operativos y de valoración

i. *Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de alquiler*

Los inquilinos podrían no renovar sus contratos al vencimiento y la Sociedad podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, disminuyendo el nivel de ocupación y o las rentas de los edificios, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

ii. *Riesgo derivado de la competencia del sector*

El sector residencial en el que opera Almagro se encuadra en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros y que podrían especializarse en este nicho.

Los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler y de desarrollo similares a los del Emisor. Todo ello podría empeorar los resultados y la situación financiera de la Sociedad. Sin perjuicio a lo anterior la Compañía se postula como la primera SOCIMI en operar en ese nicho, posicionándose de una manera favorable frente a posibles competidores.

iii. *Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad*

Alcor Sociedad Estratégica, S.L., representada por D. Juan Alcaraz, ejerce el cargo de Vicepresidente de la Socimi Trajano Iberia S.A., sociedad con la misma actividad que el objeto social de Almagro. En este sentido existe el riesgo de que el mencionado consejero se encuentre en una situación de conflicto de interés dado que las sociedades que gestionan, pueden en algún momento competir.

iv. *Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales y otras obligaciones de pago derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes*

Si alguno de los arrendatarios de los diferentes inmuebles de la Sociedad atravesara circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

En cualquier caso, la Sociedad cobra por adelantado la mayor parte de las rentas para minimizar el impacto.

v. *Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

Almagro podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

vi. *Riesgos relativos a la política de decisiones de inversiones*

La decisión de inversión es ejecutada por la Gestora, y está se basa en términos de esperanza de vida y rentabilidad, los potenciales riesgos que puedan surgir en materia de decisión de inversión está centrada en áreas donde el crecimiento del precio de mercado sea negativo, o en que los inquilinos superen la esperanza de vida significativamente (en caso de no liquidar el inmueble). La Sociedad quiere minimizar este riesgo diversificando lo máximo posible tanto en número de inquilinos con diferentes edades, como por diferentes barrios.

vii. *Riesgos de la gestión del patrimonio*

La actividad de Almagro es la de alquiler de inmuebles. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si la Gestora no consigue nuevos inquilinos en términos igual o más favorables para el Emisor, podría producirse una disminución del nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo

que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad. Este riesgo solo se incurriría en los casos en los que el inmueble se quede libre antes de los tres años desde la compra, ya que en caso de ocurrir después, el activo se podría vender sin incurrir en ningún tipo de penalidad.

viii. Riesgo asociado a la gestión de venta

En el momento de la compra de los inmuebles, se está estimando un valor en la salida basado en la tasación de mercado en el momento de la compra con un incremento ligado al IPC. Existe un riesgo de caída de precios del mercado, que suponga un impacto en la rentabilidad esperada para los inversores. La compañía adquiere viviendas con un descuento sobre el valor de tasación, intentando minimizar el posible impacto de este riesgo.

ix. Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a Almagro bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. No obstante, la mayor parte de los arrendamientos han sido cobrados por adelantado, con lo que se pretende minimizar este riesgo.

x. Riesgos de cambios normativos

La actividad de Almagro está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso la gestión del inmueble y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad. No obstante, el objetivo de la Sociedad es el de adquirir inmuebles terminados, y con inquilinos por lo que en el momento de la compra no es necesario ningún tipo de disposición o licencias.

2.23.3. Otros riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

i. Nivel de endeudamiento con entidades financiera

Actualmente la deuda financiera de Almagro asciende a 2,9 millones de euros. Dicha deuda ha sido contraída con una garantía hipotecaria sobre 6 de los activos inmobiliarios de la Compañía. Dichos préstamos tienen un vencimiento máximo de 10 años desde su contratación en 2018. A

31 de agosto de 2018 el ratio Loan to Value de la Sociedad asciende a 32,5 %, considerando el valor de los activos a 31 de agosto de 2018.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Compañía.

ii. Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, 5 de los 12 activos de los que Almagro es propietario, se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que Almagro incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados pasarían a ser de su propiedad. Ver en el apartado 2.13 del presente Documento informativo el detalle de dichos préstamos.

2.23.4. Otros riesgos asociados al sector inmobiliario

i. Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

iii. Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que Almagro quisiera desinvertir su cartera, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Almagro a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

iv. Riesgos asociados a la reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión tales como que el rendimiento de la inversión sea menor al esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los

activos podría reducirse o verse afectado negativamente con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

La Sociedad, por medio de expertos independientes, realizará valoraciones sobre la totalidad de sus activos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tendrán en cuenta determinada información y estimaciones, por lo que cualquier variación en las mismas, ya sea como consecuencia del transcurso del tiempo, por cambios en la operativa de los activos, por cambios en las circunstancias de mercado o por cualquier otro factor, implicaría la necesidad de reconsiderar dichas valoraciones.

Por otra parte, el valor de mercado de los activos podría sufrir variaciones por causas no controlables por la Sociedad, como por ejemplo, la variación de la rentabilidad esperada debida a un incremento en los tipos de interés o los cambios normativos.

v. *Riesgo de daños de los inmuebles*

Los activos inmobiliarios están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad. Actualmente los inmuebles se encuentran asegurados para cubrir posibles eventualidades.

2.23.5. Otros riesgos ligados a las acciones

i. *Free-float limitado*

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 66 accionistas minoritarios, todos ellos con una participación en el capital inferior al 5%, que representan un 55,84 % del capital social de Almagro con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 5,6 millones de euros, por lo que se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una liquidez media.

No obstante, con el objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018, la Compañía ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este Documento Informativo), una combinación de 300.000 euros en efectivo y 280.500 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 300.135 euros considerando el precio de referencia por acción de 1,07 euros.

ii. *Riesgo de falta de liquidez*

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán

las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de su inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

iii. Riesgo asociado a la evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento Informativo una elevada volatilidad fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en el Grupo puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la ésta.

2.23.6. Otros riesgos fiscales

i. Cambios en la legislación fiscal podrían afectar de manera negativa a la Sociedad

La Sociedad optó por el régimen fiscal especial de SOCIMI el 18 de julio de 2017 a través del correspondiente acuerdo llevado a cabo por Junta General Extraordinaria Universal de socios y notificó dicha opción a las autoridades tributarias el 24 de julio del mismo año. En consonancia tributará en el IS al 0% por los ingresos derivados de su actividad en los términos detallados en el apartado 2.6.3 de información fiscal siempre que cumpla los requisitos de dicho régimen. Asimismo, la adquisición de viviendas estará bonificada al 95% a efectos del ITP-AJD. Por ello, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cuál los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) al incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

ii. Aplicación del gravamen especial

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los

gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante cuanto antecede, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

iii. Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.

- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI, incluyendo el requisito de que las SOCIMI deberán tener invertido al menos el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMI no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

iv. Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos tres ejercicios fiscales (desde su constitución en el ejercicio 2017 hasta la fecha de este Documento).

2.23.7. Otros Riesgos

i. Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. Este riesgo se ve aumentado debido al especial tratamiento contable que se está aplicando a los ingresos de la Sociedad.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización por parte de aquellos accionistas de la Sociedad que con una participación igual o superior al 5% cuya tributación, en su respectiva jurisdicción sobre los dividendos recibidos sea inferior a un tipo del 10%, a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de determinados inversores. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a dichos accionistas que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación

Con fecha 12 de noviembre de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 9.352.654 euros, representado por 9.352.654 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que den derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad, que tiene un total de 9.352.654 acciones, cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 66 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 5,6 millones de euros considerando el precio de referencia por acción de 1,07 euros, y por tanto, superior a 2.000.000 de euros establecidos por dicha Circular.

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre, Ley 11/2009, de 26 de octubre, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la “Ley de Sociedades de Capital”), el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, "Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "Entidades Participantes").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.12.3 anterior del presente Documento Informativo.

b) Derecho de asistencia a la Junta General:

Todas las acciones confieren a su titular el derecho de asistencia a las juntas generales y conforme a los estatutos sociales no es preciso tener un determinado número de acciones para poder asistir a las juntas generales, de manera que la mera tenencia de una acción de la Sociedad otorga el derecho de asistencia a la Junta General.

El único requisito que contemplan los estatutos sociales para asistir a la Junta General es el de que los titulares tengan inscritas a su nombre las acciones con cinco (5) días de antelación a la fecha prevista para la celebración de la Junta General.

Cabe la asistencia por medio de representación, y está prevista la posibilidad de fraccionamiento de voto a efectos de que en los supuestos de asistentes que ostenten más de una representación puedan emitir el voto de manera diferenciada conforme a las instrucciones recibidas de sus representados.

c) Derecho de voto:

Cada una de las acciones de la Sociedad confiere a su titular el derecho a emitir un voto.

d) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

e) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en MAB-SOCIMI

De acuerdo con el artículo 8.1 de los estatutos sociales las acciones de la Sociedad son libremente transmisibles, si bien el artículo 8.2 contempla la obligación de todos los accionistas de no transmitir a un adquirente sus acciones sin que éste acredite haber ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de las acciones, cuando por las condiciones de formulación, características del adquirente o restantes circunstancias, quepa razonablemente deducir que el adquirente va a adquirir más del 50% del capital social.

El texto del artículo 8 de los estatutos sociales es el siguiente:

“Artículo 8º.- Transmisión de acciones.

8.1.- Libre transmisibilidad: Las acciones (con las prestaciones accesorias previstas en el artículo 9 siguiente) y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho, de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

8.2.- Supuesto especial de transmisiones en caso de cambio de control. La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

No existe ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es concedora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo 1.7 del Apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMI, los accionistas principales: Alcor Sociedad Estratégica S.L., Inverlo S.L., Juan Carlos Azcona Martínez, Luis Fernando Arango, Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. y Luis de Ulíbarri San Vicente (junto con su mujer) que cuentan conjuntamente con el 41,16% del capital de la Sociedad a la fecha del presente Documento Informativo, tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro de los doce meses siguientes a la incorporación de la Sociedad al Mercado. Este compromiso también ha sido adquirido por todos los consejeros de Almagro.

Se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas, pactos parasociales, requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y cambios de control de la Sociedad

La Junta General Extraordinaria Universal de socios de la Compañía, en su reunión celebrada el 12 de noviembre de 2018, acordó por unanimidad la modificación de los estatutos sociales con el objeto de transformar la Sociedad en anónima y adaptar el contenido de los estatutos a los requisitos del MAB. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

De manera más específica, los artículos 30 y 31 regulan la obligación de los accionistas de comunicar las participaciones significativas en el capital social de la Sociedad así como la suscripción de pactos parasociales. El contenido de dichos artículos es el siguiente:

“Artículo 30.- Comunicación de participaciones significativas

El accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del cinco (5) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.

Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del uno (1) por ciento del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.

La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado

Artículo 31º.-Comunicación de pactos parasociales.

Asimismo, los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.”

Respecto de las previsiones estatutarias para el supuesto de solicitud de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB, están previstas en el artículo 32 de los estatutos, cuyo contenido es el siguiente:

“Artículo 32º.- Exclusión de negociación.

En el supuesto de que la Junta General de accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin el voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General de accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado.”

Finalmente, los supuestos de adquisiciones de las que se derive un cambio de control están contempladas en el artículo 8.2 de los estatutos sociales, cuya transcripción literal es la siguiente:

“8.2.- Supuesto especial de transmisiones en caso de cambio de control.

La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.

Asimismo, el accionista que reciba, de un accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones en virtud de la cual, por sus condiciones de formulación, las características del adquirente y las restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en los mismos términos y condiciones.”

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

El régimen de funcionamiento de la Junta General de accionistas está contemplado en los artículos 13 a 20 de los estatutos sociales, de los que cabe destacar, de manera resumida, los siguientes aspectos:

- Convocatoria:

La junta debe ser convocada por el Consejo de Administración con al menos un mes de antelación a la fecha de celebración de la Junta General (incluyendo en su caso la previsión de segunda convocatoria), mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad. La convocatoria debe expresar necesariamente el nombre de la Sociedad, la fecha, lugar y hora de celebración, el orden del día previsto para la reunión (junto la mención de los derechos de información que procedan) y, en su caso, la posibilidad de asistencia telemática, especificando la forma en que podrá efectuarse.

Los accionistas que representen un 5% del capital social pueden solicitar, dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la convocatoria, la publicación de un complemento de la convocatoria incluyendo uno o más puntos en el orden del día, complemento que deberá publicarse con al menos quince días de antelación a la fecha de celebración de la junta general.

- Asistencia:

Pueden asistir a la Junta General todos los accionistas que tengan inscritas las acciones a su nombre con cinco días de antelación a la fecha de celebración de la Junta General.

Los accionistas pueden hacerse representar en la Junta General por otra persona (aunque no sea accionista) mediante escrito con carácter especial para cada Junta General. Un representante podrá tener otorgada la representación de más de un accionista, en cuyo caso podrá emitir votos de signo diferente en función de las instrucciones de sus representados.

Los estatutos también prevén que podrá asistirse a la Junta General bien acudiendo al lugar en que vaya a tener lugar, bien a otros lugares conectados con aquél por sistemas telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los

concurrentes, independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto en tiempo real.

- Derecho de información:

Hasta el séptimo día anterior a la fecha de celebración de la Junta General los accionistas pueden solicitar a los administradores las informaciones o aclaraciones que estimen precisas acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Los administradores están obligados a facilitar la información por escrito hasta el día de la celebración de la Junta General.

Adicionalmente, durante la Junta General los accionistas podrán solicitar verbalmente las informaciones o aclaraciones que consideren convenientes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día. Si el derecho del accionista no pudiera quedar satisfecho en ese momento los administradores deberán facilitar la información facilitada por escrito dentro de los siete días siguientes a la terminación de la junta.

El deber de los administradores de facilitar la información o aclaraciones únicamente cesa en el caso de que esa información sea innecesaria para la tutela de los derechos del accionista, o existan razones objetivas para considerar que podría utilizarse para fines extrasociales o su publicidad perjudique a la Sociedad. No obstante, si la solicitud de información está apoyada por accionistas que representen el 25% del capital social deberán facilitarla en todo caso los administradores.

- Constitución de la junta:

La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria si concurren a la reunión, presentes o representados, accionistas que posean, al menos, el 25% del capital social con derecho de voto. En segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el porcentaje con derecho de voto presente o representado.

Sin perjuicio de lo anterior, y conforme al artículo 194 de la Ley de Sociedades de Capital, para para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia de accionistas que representen el 25% de dicho capital.

- Deliberación y adopción de acuerdos:

El Presidente someterá a deliberación de los accionistas los asuntos incluidos en el orden del día y dirigirá el debate, de tal forma que una vez que el asunto se halle suficientemente debatido lo someterá a votación.

Cada acción confiere a su titular el derecho a emitir un voto y los acuerdos se adoptarán por mayoría del capital, presente o representado, salvo en aquellos supuestos en los que la ley o los estatutos requieran una mayoría superior.

En este sentido, y conforme al artículo 201 de la Ley de Sociedades de Capital, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente los acuerdos previstos en el artículo 194 (los identificados en el apartado (iv) anterior), si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

- Actas:

El acta de la Junta General debe ser aprobada en cualquiera de las formas previstas en la normativa aplicable. El Consejo de Administración puede requerir la presencia de Notario para que levante acta de la Junta General (en cuyo caso el acta no necesitará ser aprobada), y estará obligado a requerir la presencia de Notario cuando lo soliciten (al menos con cinco días de antelación a la fecha de celebración de la Junta General) accionistas que representen al menos el 1% del capital social.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 7 de diciembre de 2018, la Compañía formalizó un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y SOCIMIs a través del Mercado Alternativo Bursátil (“**Circular 7/2017**”) y su normativa de desarrollo.

“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Almagro instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la Sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2017.

La Compañía se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 300.000 euros en efectivo y 280.500 acciones de la Sociedad equivalente a 300.135 euros (asumiendo un precio de referencia 1,07 euros), con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que la Sociedad no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018 que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 12 de julio de 2018 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., ha emitido el 9 de noviembre de 2018 los informes de valoración independiente de las acciones y de los activos de la Sociedad ambos a 31 de agosto de 2018. Dichos informes de valoración se adjuntan como Anexo IV y V del presente Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Almagro en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) Landwell-PriceWaterhouseCoopers Tax & Legal Services S.L., ha emitido un informe de due diligence legal sobre aspectos societarios e inmobiliarios/urbanísticos relativos a los activos de la Compañía.
- (ii) PricewaterhouseCoopers Asesores de Negocios, S.L., ha emitido un informe de due diligence financiero del emisor.

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMI

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE608031612017

Fecha: 24-07-2017

Hora: 08:37:12

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico Gestión

Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria

Asunto: COMUNICACION OPCION SOCIMI

Datos del interesado

NIF: B87858908

Nombre / Razón social: ALMAGRO CAPITAL, S.L.

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	Comunicación SOCIMI Almagro Capital.pdf	ESCRITO COMUNICACION	200 - Otros documentos	1533586	F4C6D00B4AE17010FBE91 1EEC98A902F3B5D6DBB	9HUXX7VCKLLEWZ86

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación YTWDFL9Y997UCLZX** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

A LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID
CALLE GUZMÁN EL BUENO, 139. 28003 MADRID

Interesado (NIF): **ALMAGRO CAPITAL, S.L. (B87858908)**

COMUNICACIÓN DE LA OPCIÓN POR EL RÉGIMEN DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (SOCIMI)
ESTABLECIDO EN LA LEY 22/2009, DE 26 DE OCTUBRE

DON LUIS DE ULÍBARRI SAN VICENTE, con **D.N.I. nº 12401.263P**, mayor de edad, en nombre y representación de la mercantil **ALMAGRO CAPITAL, S.L.**, con **N.I.F. nº B87858908**, con domicilio en Calle de la Orfila, 7 (28010) Madrid, en su condición de administrador solidario de la sociedad (se aporta escritura de constitución como Documento 1) comparece y como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

I. Acuerdo de la Junta General de Accionistas.

En fecha 18 de julio de 2017 fue aprobada por la Junta General Extraordinaria Universal de Socios la opción por el régimen SOCIMI.

Se acompaña certificado del Acta de la Junta General Extraordinaria de referencia, como Documento 2.

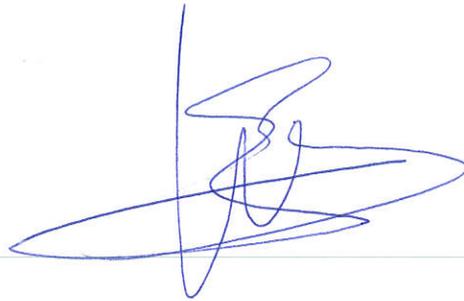
II. Opción por el régimen SOCIMI.

En cumplimiento de lo previsto en la Ley 22/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, para poder optar por el régimen SOCIMI, por la presente

SOLICITA

Que tenga por presentado en tiempo y forma este escrito, junto con los documentos que lo acompañan, y **tenga por realizada la comunicación de la opción por el Régimen SOCIMI** previsto en Ley 22/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

En Madrid, a 19 de julio de 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line, positioned above the name of the signatory.

Fdo.: **DON LUIS DE ULÍBARRI SAN VICENTE**

ANEXO II Estados Financieros Intermedios e informe de Revisión limitada para el periodo entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto 2018



ALMAGRO CAPITAL, S.L.

Informe de revisión limitada de estados financieros
intermedios al 31 de agosto de 2018

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Almagro Capital, S.L. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Almagro Capital, S.L., que comprenden el balance al 31 de agosto de 2018, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de ocho meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Almagro Capital, S.L., al 31 de agosto de 2018, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de ocho meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del consejo de administración en relación con la inclusión de dicho informe en el documento de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil requerido como parte de la información solicitada a tal respecto.

Las cifras correspondientes al mismo período intermedio del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, no han sido objeto de revisión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

14 de noviembre de 2018

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/12064
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

28046 Madrid, España



Almagro Capital, S.L.
Estados financieros intermedios a 31 de agosto
de 2018

FL
1
2
3

R



ALMAGRO CAPITAL, S.L.
BALANCE INTERMEDIO A 31 DE AGOSTO DE 2018 (expresado en euros)

	Nota	31-ago-18 (*)	31-dic-17
A) ACTIVO NO CORRIENTE		5.673.204,56	2.616.600,18
Inversiones inmobiliarias		5.659.206,95	2.616.600,18
Terrenos y bienes naturales	5	4.543.038,49	1.952.478,49
Construcciones	5	1.028.168,46	664.121,69
Construcciones en curso		88.000,00	-
Inversiones financieras a largo plazo		13.997,61	-
Otros activos financieros	5	13.997,61	-
B) ACTIVO CORRIENTE		6.987.081,27	1.760.934,33
Existencias		37.805,74	-
Anticipo a proveedores		37.805,74	-
Inversiones financieras a corto plazo		350.000,00	-
Otros activos financieros	6	350.000,00	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		0,42	0,20
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta		0,42	0,20
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.599.275,11	1.760.934,13
Tesorería	6	6.599.275,11	1.760.934,13
TOTAL ACTIVO		12.660.285,83	4.377.534,51

(*) Periodo no auditado

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018.

R


ALMAGRO CAPITAL, S.L.
BALANCE INTERMEDIO A 31 DE AGOSTO DE 2018 (expresado en euros)

	Nota	31-ago-18 (*)	31-dic-17
A) PATRIMONIO NETO		9.210.205,52	3.656.553,97
Capital social	8	9.352.654,00	3.713.000,00
Prima de Emisión	8	1.000,44	-
Resultados negativos ejercicios anterior		(56.446,03)	-
Resultado del ejercicio		(87.002,89)	(56.446,03)
B) PASIVO NO CORRIENTE		3.325.479,97	646.163,28
Deudas a largo plazo		3.325.479,97	646.163,28
Deuda con entidades de crédito LP	7	1.980.890,93	-
Otros pasivos financieros.	7	1.018.503,90	484.524,17
Periodificaciones a largo plazo	7	326.085,14	161.639,11
C) PASIVO CORRIENTE		124.600,34	74.817,26
Deudas a Corto plazo		123.320,61	45.833,00
Deuda con entidades de crédito CP	7	58.663,83	-
Otros pasivos financieros.		64.656,78	45.833,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.279,73	28.984,26
Proveedores	9	26,48	-
Otros Acreedores		200,00	-
Acreedores por prestación de Servicios		608,40	-
Deudas con empresas del grupo		-	28.308,88
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	10	444,85	675,38
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		12.660.285,83	4.377.534,51

(*) Periodo no auditado

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018.

R

ALMAGRO CAPITAL, S.L.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 8 MESES
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE AGOSTO DE 2018 (Expresada en
Euros)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31-ago.-18 (*)	Periodo comprendido entre 20-jun-17 a 31-ago.-17 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	11	70.401,51	200,00
Ventas	11	70.401,51	200,00
Otros gastos de explotación	11	(143.494,19)	(22.706,93)
Amortización del inmovilizado	5	(10.599,35)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(83.692,03)	(22.506,93)
Ingresos financieros		1,16	-
Gastos financieros		(3.312,02)	-
RESULTADO FINANCIERO		(3.310,86)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(87.002,89)	(22.506,93)
Impuesto sobre el beneficio		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(87.002,89)	(22.506,93)

(*) Periodo no auditado

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018.

Handwritten signature and scribbles in blue ink, including a large 'A' at the top and various lines and loops below.

ALMAGRO CAPITAL, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018 (Expresado en Euros)

	Nota	31-ago-18 (*)	31-ago-17(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	11	(87.002,89)	(22.506,93)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(87.002,89)	(22.506,93)

(*) Periodo no auditado

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018 (Expresado en Euros)

	Capital social	Prima de Emisión	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del periodo	Total
	(Notas 1 y 8)	(Nota 8)	(Notas 1 y 3)	(Nota 3)	
Saldo al 20 de junio de 2017 (*)	3.000,00	-	-	-	3.000,00
Totales ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(22.506,93)	(22.506,93)
Saldo al 31 de agosto de 2017 (*)	3.000,00	-	-	(22.506,93)	(19.506,93)
Saldo al 1 de enero de 2018	3.713.000,00	-	-	(56.446,03)	3.656.553,97
Totales ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(87.002,89)	(87.002,89)
Operaciones con accionistas o propietarios	5.639.654,00	1.000,44	-	-	5.640.654,44
Aumento de Capital (Nota 1)	5.639.654,00	1.000,44	-	-	5.640.654,44
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(56.446,03)	56.446,03	-
Saldo final a 31 de agosto de 2018 (*)	9.352.654,00	1.000,44	(56.446,03)	(87.002,89)	9.210.205,52

(*) Periodo no auditado

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018.

R

ALMAGRO CAPITAL, S.L.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018 (Expresado en Euros)

Estado de Flujos de Efectivo	31-ago-18 (*)	31-ago-17 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(336.692,00)	(21.723,61)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)	(87.002,89)	(22.506,93)
2. Ajustes del resultado.	13.910,21	-
a) Amortización del inmovilizado (+)	10.599,35	-
g) Ingresos financieros (-)	(1,16)	-
h) Gastos financieros (+)	3.312,02	-
3. Cambios en el capital corriente	(260.288,46)	783,32
a) Existencias (+/-)	(37.805,74)	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(0,22)	-
c) Otros pasivos corrientes	164.446,03	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(27.704,53)	783,32
e) Otros activos y pasivos no corrientes	(359.224,00)	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(3.310,86)	-
a) Pagos de intereses (-)	(3.312,02)	-
c) Cobros de intereses (+)	1,16	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	(2.524.000,00)	(418.263,17)
6. Pagos por inversiones (-)	(2.524.000,00)	(418.263,17)
d) Inversiones inmobiliarias	(2.174.000,00)	(418.263,17)
e) Otros activos financieros	(350.000,00)	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION	7.699.032,98	3.698.000,00
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	5.640.654,44	3.698.000,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	5.640.654,44	3.698.000,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	2.058.378,54	-
a) Emisión	2.058.378,54	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)	2.058.378,54	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	4.838.340,98	3.258.013,22
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.760.934,13	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6.599.275,11	3.258.013,22

(*) Periodo no auditado

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018.

ALMAGRO CAPITAL, S.L.**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE AGOSTO DE 2018
(Expresada en Euros)****1. Actividad de la empresa.****1.1. Presentación de la Sociedad.**

ALMAGRO CAPITAL, S.L. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el día 20 de junio de 2017 como sociedad limitada y con un capital de 3.000€. Tiene su domicilio social y fiscal en Calle de Orfila número 7, 1º de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

La Sociedad tiene por objeto: actividades de las sociedades dedicadas al sector inmobiliario, CNAE 6820. Con carácter particular, la Sociedad está centrada en la adquisición de viviendas de personas de edad avanzada, para su posterior arrendamiento a los vendedores con carácter vitalicio, lo que hace que la Sociedad posea unas características únicas con respecto a las SOCIMIs tradicionales, ya que, al adquirir viviendas con inquilino, se pueden acceder a precios por debajo del mercado.

Con fecha 18 de julio de 2017 la junta general de accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI.

Con fecha 5 de diciembre de 2017 se acordó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, siendo el capital resultante 3.713.000€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.916, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 126, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129. *FL*

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154€, siendo el capital resultante de 9.352.654€, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

1.2. Régimen SOCIMI.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social.

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

2. Obligación de inversión.

- a. Deberán disponer del 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.
- b. Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.

- c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. *Obligación de negociación en mercado regulado.*

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. *Obligación de Distribución del resultado.*

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

- a. 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.
- b. 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 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.
- c. 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 estados financieros intermedios la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

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 tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% de la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

El incumplimiento de alguna de las condiciones o de alguno de los requisitos 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.

2. Bases de presentación de las cuentas

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

La empresa cumple los requisitos para aplicar el Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1515/2007) y opta en el presente ejercicio por la aplicación del mismo.

b) Principios contables no obligatorios

El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado estos estados financieros intermedios en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

La preparación de los estados financieros intermedios exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Debido a la naturaleza especial de las inversiones ejecutadas por la sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las inversiones que se han ejecutado, se han ajustado los valores de los activos en función del valor razonable de las rentas de mercado, ya que el precio de adquisición puede venir condicionado por la esperanza de vida del inquilino y del arrendamiento pactado.

Para ello, se han usado como referencia rentas de activos similares tanto en tamaño, como en ubicación y calidades.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el

cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados.

d) Agrupación de partidas

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

e) Comparación de la información

La Sociedad fue constituida en junio de 2017 por tanto las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, no son comparables por hacer referencia a periodos de diferente duración. Así como las cifras correspondientes a 31 de diciembre de 2017 para el Balance y el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto no son comparables a las de 31 de agosto de 2018.

La sociedad ha optado de forma voluntaria por el modelo normal de estados financieros intermedios.

Algunos importes han sido reclasificados en el balance del ejercicio 2017, con el fin de hacerlos comparables con los del ejercicio actual y facilitando su comprensión.

f) Corrección de errores

En el Balance de 2017, se ha registrado una reclasificación entre la provisión de activo y las periodificaciones a largo plazo registradas en el pasivo.

A continuación, se incluye un detalle de las reclasificaciones realizadas:

	Nota	31/12/2017 ajustado	31-dic-17
Inversiones inmobiliarias		2.616.600,18	2.454.961,07
Terrenos y bienes naturales		1.952.478,49	2.007.089,35
Amortización acumulada del inmovilizado material			
Construcciones		664.121,69	681.786,17
Provisión de inversiones en construcciones	4	-	-233.914,45
		31/12/2017 ajustado	31-dic-17
Deudas a largo plazo		646.163,28	484.525,17
Deuda con entidades de crédito LP	7	-	-
Otros pasivos financieros.	7	484.524,17	484.524,17
Periodificaciones a largo plazo	7	161.639,11	-

e) Empresa en funcionamiento

La Sociedad a 31 de agosto de 2018, a pesar de haber tenido unas pérdidas acumuladas de 127.852 euros, el patrimonio neto es computable a efectos del artículo 363.1 la Ley de Sociedades de Capital es positivo. Por tanto, los administradores consideran apropiada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la preparación de los estados financieros intermedios del ejercicio, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de la actividad, por los importes y según la clasificación con que figuran en dichos estados financieros intermedios. Tal y como se detalla en la Nota 8, la Sociedad ha realizado dos ampliaciones de capital.

3. Criterios contables

a) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los Administradores de la Sociedad no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en balance.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Debido a la naturaleza especial de las inversiones ejecutadas por la sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las mismas, el valor contable de los activos se ha ajustado, en algunos casos, en función de los distintos acuerdos alcanzados con el vendedor que a su vez pasa a ser inquilino de forma vitalicia. Así pues, el valor del activo está afectado por: el precio de adquisición y el valor de las de mercado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por dicho coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

	Vida útil (años)
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario y otros enseres	5

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras así como los costes financieros derivados se capitalizan. Los gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros estén relacionados con los gastos, fluirán hacia la Sociedad y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en las cuentas de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

De manera anual la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas

de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

b) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe 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 su valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado o bien mediante al método de comparables.

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.

c) 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.

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de agosto de 2018, la Sociedad no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Cuando la Sociedad es arrendataria:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cuando la Sociedad es arrendadora:

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso 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 sobre una base lineal.

d) Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante a lo anterior los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

e) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

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

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

f) Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

g) Capital social

El capital social se compone de participaciones ordinarias nominativas.

Los costes de la emisión de nuevas participaciones se reconocen directamente en el patrimonio neto como una reducción de la prima de emisión.

h) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida o entrada de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Los estados financieros intermedios 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 de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios 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.

i) Reconocimiento de ingresos

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. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Cuando la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales, descuentos por volumen y las devoluciones.

Los ingresos por concepto de alquiler

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

j) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto

corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe 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 el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 18 de julio de 2017 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el mismo 18 de julio de 2017. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución.

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% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos 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 del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la Sociedad tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 20 de junio de 2017 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Otros impuestos

Atendiendo al hecho de que la Sociedad obtiene sus ingresos principalmente del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes por lo que el IVA soportado no es recuperable.

k) Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad de la Sociedad, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

l) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la

realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los estados financieros intermedios consolidados del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, los estados financieros intermedios a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

m) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance intermedio se incluye las cuentas corrientes bancarias y las imposiciones a plazo fijo que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), 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 su rentabilidad financiera.

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no opera en el ámbito internacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo.

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

5. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los inmuebles que se muestran a continuación que se mantienen para la obtención de rentas y no están ocupado por la Sociedad:

#	Activo	Localidad	C.P.	Fecha de Compra	Referencia Catastral	m ²	Importe desembolsado
1	Dr. Esquerdo, 6	Madrid	28028	26/07/2017	3355009VK4735E0038ET	251	418.263
2	Platerias, 4	Madrid	28016	03/11/2017	2699304VK4729H0003ZQ	507	900.000
3	Vallehermoso, 21-23	Madrid	28015	11/12/2017	9961308VK3796B0059BX	149	520.000
4	Jorge Juan, 96	Madrid	28001	20/02/2018	2951704VK4725B0011XX	67	234.000
5	Pº Pintor Rosales, 18	Madrid	28008	04/06/2018	9155908VK3795E0010PK	536	1.660.000
6	Lagasca, 27	Madrid	28001	30/07/2018	1953102VK4715D0018UB	137	280.000

El valor razonable inicial de los inmuebles se detalla a continuación:

	Dr Esquerdo	Platerias	Vallehermoso	Jorge Juan	Pintor Rosales	Lagasca
Precio escritura	418.263,17	1.450.000,00	520.000,00	270.000,00	1.960.000,00	564.000,00
Costes relacionados	22.705,21	44.585,61	3.258,90	8.908,85	-	-
Renta implícita por uso vitalicio	161.064,00	-	-	-	-	160.000,00
Valor coste inicial	602.032,38	1.494.585,61	523.258,90	278.908,85	1.960.000,00	724.000,00

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el periodo comprendido entre 20 de junio de 2017 y el 31 de agosto de 2018, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Construcciones en curso	Total
Saldo inicial				
Altas	1.952.478,49	666.445,79	-	2.618.924,28
Dotación amortización	-	-2324,1	-	-2.324,10
Coste	1.952.478,49	666.445,79	-	2.618.924,28
Amortización acumulada	-	-2.324,10	-	-2.324,10
Valor neto amortizaciones 31/12/2017	1.952.478,49	664.121,69	-	2.616.600,18
Altas	2.590.560,00	374.646,12	-	2.965.206,12
Dotación amortización	-	-10.599,35	-	-10.599,35
Otros	-	-	88.000,00	88.000,00
Coste	4.543.038,49	1.041.091,91	-	5.584.130,40
Amortización acumulada	-	-12.923,45	-	-12.923,45
Valor neto amortizaciones 31/08/2018	4.543.038,49	1.028.168,46	88.000,00	5.659.206,95

El valor neto contable de los activos que mantiene la Sociedad es el siguiente:

Valor neto Contable	31.08.2018	31.12.2017
Dr Esquerdo	600.260,53	600.608,82
Platerias	1.487.204,30	1.492.615,41
Vallehermoso	523.292,75	523.375,95
Jorge Juan	278.568,18	0
Pintor Rosales	1.958.329,21	0
Lagasca	723.551,98	0
Total	5.571.206,95	2.616.600,18

La cifra de negocios de la cuenta de pérdidas y ganancias proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Ingresos (€)	A 31 de agosto de 2018	A 31 de agosto de 2017
Menos de un año	64.963,16	17.386,88
Entre uno y cinco años	974.447,40	375.386,40
Más de cinco años	974.447,40	375.386,40
TOTAL	2.013.857,96	768.159,68

La sociedad reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles

En garantía de la financiación obtenida durante el ejercicio 2018 (ver nota 7), la Sociedad ha garantizado dicha financiación mediante hipotecas inmobiliaria sobre los inmuebles situadas en Pintor Rosales, Lagasca, Jorge Juan y Doctor Esquerdo.

a) Fianzas constituidas a largo plazo

A 31 de agosto de 2018 se habían constituido fianzas en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA). El Depósito de esta fianza es obligatorio, y debe corresponder a una mensualidad de arrendamiento por cada vivienda. El valor de las fianzas constituidas asciende a 13.997,61 € que se corresponden a los siguientes activos:

Activo	Depósito
Jorge Juan	1.000,00
Platerías	6.547,61
Dr. Esquerdo	200,00
Pº Pintor Rosales	6.250,00
Total	13.997,61

La sociedad ha constituido la fianza del activo ubicado en la calle Lagasca el día 10 de septiembre, por un valor de 2.366€.

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de agosto de 2018 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de agosto de 2018, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

La Sociedad tiene contratada varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad obtiene rentas del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias. Estos contratos tienen una duración estimada en función de la esperanza de vida de los arrendatarios.

6. Efectivo y otros activos equivalentes.

a) Imposiciones a Corto Plazo:

La sociedad cuenta a 31 de agosto de 2018 con unas imposiciones a plazo fijo según el siguiente desglose:

A 31 de agosto de 2018 la Sociedad cuenta con préstamos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles que se detallan a continuación:

Deuda Bancaria	Valor Inicial	Contratación	Banco	Vencimiento	Amortización	Interés	Saldo a 31/8/18
Pº Rosales	1.300.000	jul.-18	Bankinter	10 años	Mensual	EUR+1,00%	1.289.694,79
Lagasca	280.000	jul.-18	Bankinter	10 años	Mensual	1,75%	278.638,56
Jorge Juan	186.500	may.-18	Sabadell	12 años	Mensual	1,85%	183.021,58
Dr. Esquerdo	290.000	jul.-18	Sabadell	12 años	Mensual	1,85%	288.199,83
Total deuda	2.056.500						2.039.554,76

c) Pasivos financieros:

En la cuenta de otros pasivos financieros a largo plazo y corto plazo se recoge el importe no pagado a los inquilinos que se irá minorando conforme al alquiler establecido en el contrato de arrendamiento.

Pasivos No corrientes	A 31 de agosto de 2018	A 31 de diciembre de 2017
Otros pasivos financieros a largo plazo	1.018.503,90	484.524,17
Platerías	451.615,99	484.524,17
Jorge Juan	23.970,91	-
Pintor Rosales	262.500,00	-
Lagasca	269.799,54	-
Fianzas recibidas	10.617,46	-

Pasivos corrientes	A 31 de agosto de 2018	A 31 de diciembre de 2017
Otros pasivos financieros a corto Plazo	64.656,78	45.833,00
Platerías	26.190,44	45.833,00
Jorge Juan	4.000,00	-
Pintor Rosales	25.000,00	-
Lagasca	9.466,34	-

d) Pasivos financieros:

A 31 de agosto de 2018, los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento son los siguientes:

Repago deuda	Sep18 - Dic18	2019	2020	2021	2022	2023	+2023
Pº Rosales	41.306,77	124.749,35	126.002,56	127.268,36	128.546,90	129.838,29	611.982,56
Lagasca	5.465,63	16.589,34	16.882,00	17.179,83	17.482,90	17.791,29	187.247,57
Jorge Juan	4.662,97	14.162,57	14.426,81	14.695,99	14.970,17	15.249,47	104.853,60
Dr. Esquerdo	7.228,46	21.954,56	22.364,17	22.781,45	23.206,49	23.639,49	167.025,21
Deuda Total	58.663,83	177.455,82	179.675,54	181.925,63	184.206,46	186.518,54	1.071.108,94

e) Periodificaciones:

Se encuentra periodificado el importe de las rentas futuras de los distintos inmuebles sufragados por el vendedor en el momento de la firma, por el uso de la vivienda de forma vitalicia. El precio de la escritura contiene este anticipo implícito en la medida que es una obligación/carga que tiene la Sociedad hasta el fallecimiento del vendedor/inquilino vitalicio.

A continuación, detallamos las peridoficaciones existentes a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2017:

	31.12.2017	Altas	Bajas	31.08.2017
Dr Esquerdo	(149.404,95)		17.896,00	(131.508,95)
Platerias	(12.234,16)	(21.825,36)		(34.059,52)
Lagasca	-	(160.516,67)		(160.516,67)
Total	(161.639,11)	(182.342,03)	17.896,00	(326.085,14)

8. Capital social

El capital social de la compañía se constituyó inicialmente por 3.000 euros, y estaba formado por 3.000 participaciones ordinarias acumulables e indivisibles, con un valor nominal de un euro cada una, numeradas del 1 al 3.000 ambos inclusive.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 3.710.000 nuevas participaciones, numeradas correlativamente del número 3.001 a la 3.713.000, ambos inclusive, emitidas y asumidas a valor nominal, es decir, sin prima de asunción, siendo, por tanto, la cifra del capital social resultante, tras el aumento de 3.713.000 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154€, siendo el capital resultante de 9.352.654€, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000,44€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la sociedad cuenta con 75 accionistas, solo hay un accionista con un porcentaje superior al 10%, seis accionistas con un porcentaje entre 5% y el 10%, el conjunto de los accionistas con un porcentaje superior a 5% de la sociedad representan menos del 50% del capital total.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de agosto de 2018 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas a 31 de Agosto de 2018	% del total de acciones			Participación a 31 de diciembre de 2017
	Directa	Indirecta	Total	
Alcor Sociedad Estratégica S.L.	12,83%	-	12,83%	26,93%
Inverto SL	7,48%	-	7,48%	13,51%
Juan Carlos Azcona Martínez	7,48%	-	7,48%	-
Luis Fernando Arango	5,35%	-	5,35%	13,47%
Badboadilla, S.L.	5,35%	-	5,35%	-
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros SA	5,35%	-	5,35%	-
Luis de Ulíbarri San Vicente	2,67%	2,67%	5,35%	12,97%
TOTAL	46,51%	2,67%	49,18%	66,87%

La reserva legal no ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que

alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. La Sociedad no ha obtenido beneficios de cara a dotar dicha Reserva Legal.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

9. Débitos y partidas a pagar

Débitos y partidas a pagar	31/08/2018	31/12/2017
No corriente:	3.325.479,97	646.163,28
- Préstamos con entidades de crédito	1.980.890,93	-
- Bonos convertibles	-	-
- Otros pasivos financieros	1.018.503,90	484.524,17
- Periodificaciones a largo plazo	326.085,14	161.639,11
Corriente:	59.943,56	28.984,26
- Descubiertos bancarios	-	-
- Préstamos garantizados	-	-
- Préstamos con entidades de crédito	58.663,83	-
- Proveedores	1.279,73	28.984,26
TOTAL	3.385.423,53	675.147,54

10. Administraciones públicas y situación fiscal

a. Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del ejercicio terminado el 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

	A 31 de agosto de 2018	A 31 de diciembre de 2017
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	444,85	675,38
Otras deudas con Administraciones Públicas - IRPF	444,85	675,38
TOTAL	444,85	675,38

b. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

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.

Cálculo del impuesto de sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

	A 31 de agosto de 2018	A 31 de agosto de 2018
Resultado contable antes de impuestos	(87.002,89)	(22.507,00)
Ajustes fiscales		
Base Imponible (resultado fiscal)	(87.002,89)	(22.507,00)

La Sociedad se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 18 de julio de 2017. De acuerdo con la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las

entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

11. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 5.

La cifra de negocio de la Sociedad se ha generado íntegramente en España.

b) Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores a 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

Gastos de la Explotación	31/08/2018	31/08/2017
Servicios profesionales independientes	(105.509,26)	(20.947,65)
Primas de seguros	(254,25)	
Otros servicios	(58,35)	(1.627,80)
Suscripciones	(1.913,62)	
Gastos Directos	(2.560,37)	(81,48)
Ajuste Negativo IVA	(28.450,36)	
Servicios Bancarios y Similares	(2.139,91)	
Gastos excepcionales	(130,95)	(50,00)
Total	(141.017,07)	(22.706,93)

Dentro de los servicios profesionales independientes se encuentran los Management Fees por importe de 44.882 euros (0€ a 31 de agosto de 2017)

12. Consejo de Administración y alta dirección

El consejo de administración no está retribuido.

El consejo de administración está formado por cinco personas, tres de esas personas representan a los accionistas con mayor representación indirecta y los otros dos son seleccionados por la Sociedad Gestora (Orfila Management, S.L.) la cual ha devengado un management fee por importe de 44.882,26 euros.

No se han devengado primas de seguro asociados a ninguno de los administradores ni existen anticipos o créditos asociados a los mismos.

13. Otra información

a) Pasivos contingentes

La sociedad no tiene presentados avales ni compromisos de compra de activos fijos. No ha concedido créditos ni anticipos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida con sus administradores.

a) Personal

La sociedad no cuenta con empleados a su cargo. Las tareas de gestión son llevadas a cabo por la Sociedad Gestora (Orfila Management, S.L.).

14. Otras operaciones con partes vinculadas

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

Euros	31/8/2018	31/8/2017
	Empresas asociadas	Empresas asociadas
Transacciones con vinculadas:		
Recepción de servicios	(44.882,26)	-

Para el cálculo del bonus de la gestora Orfila Management S.L. se ha considerado el valor de tasación de los activos en cartera a cierre del ejercicio 2017, reduciéndolos en un 10% como margen de seguridad, minorando los ajustes contables de imputación de rentas y minorando las cargas existentes. De la revalorización resultante, Orfila percibe un 10% de la revalorización a modo de bonus de gestión que fue completamente provisionado y fue abonado en 2018 por importe de 28.309 euros.

La comisión de gestión se ha ajustado conforme a las nuevas ampliaciones de capital producidas en la compañía.

15. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 5.000 euros (2017: 10.000 euros).

16. Medio Ambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tal ley y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, la Sociedad no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

17. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 31 de agosto de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 salvo los indicados en la Nota 5 de la memoria relativa a los contratos de arras ni con los anticipos formalizados.

18. Hechos posteriores al cierre

Posterior al cierre del ejercicio, se han realizado las siguientes adquisiciones de vivienda, las cuales se detallan a continuación:

#	Activo	Localidad	Fecha de Compra	Arras Pagadas	Precio compra
1	Alejandro Saint Aubin, 5	Madrid	14/09/2018	9.811	98.113
2	Mesón de Paredes, 50 1º	Madrid	14/09/2018	15.594	155.943
3	Mesón de Paredes, 50 2º	Madrid	14/09/2018	14.594	145.943
4	Lechuga, 5	Madrid	1/10/2018	48.000	480.000
5	Fernán Gonzalez, 71	Madrid	Pendiente	120.000	600.000
6	Belén, 6	Madrid	Pendiente	40.000	400.000

ALMAGRO CAPITAL, S.L.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 31 DE AGOSTO DE 2018

El Consejo de Administración de la sociedad Almagro Capital, S.L. en fecha 8 de noviembre de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios del periodo finalizado el 31 de agosto de 2018, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

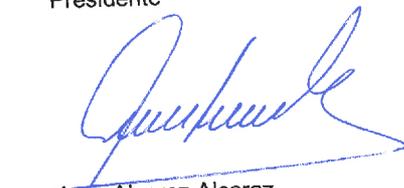
FIRMANTES



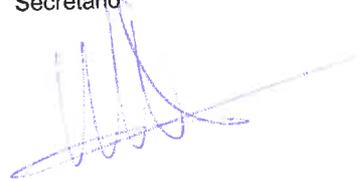
Luis de Ulíbarri San Vicente
Presidente



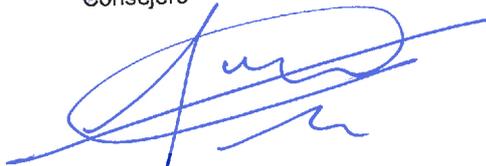
Francisco López Posadas
Secretario



Juan Alcaraz Alcaraz
Consejero



Luis Felipe de los Ríos Lorenzo
Consejero



Jose Alberto Nistal Hernansainz
Consejero

ANEXO III Cuentas Anuales Abreviadas para el periodo comprendido entre el 20 de junio y el 31 de diciembre de 2017 e informe del auditor



ALMAGRO CAPITAL, S.L.

Informe de revisión limitada de estados financieros
intermedios al 31 de agosto de 2018

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Almagro Capital, S.L. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Almagro Capital, S.L., que comprenden el balance al 31 de agosto de 2018, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, relativos al período intermedio de ocho meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

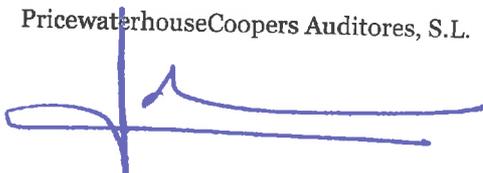
Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Almagro Capital, S.L., al 31 de agosto de 2018, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el período de ocho meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del consejo de administración en relación con la inclusión de dicho informe en el documento de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil requerido como parte de la información solicitada a tal respecto.

Las cifras correspondientes al mismo período intermedio del ejercicio anterior que se presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, no han sido objeto de revisión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Rafael Pérez Guerra

14 de noviembre de 2018

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/12064
30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

28046 Madrid, España



Almagro Capital, S.L.
Estados financieros intermedios a 31 de agosto
de 2018

FL
1
2
3

R

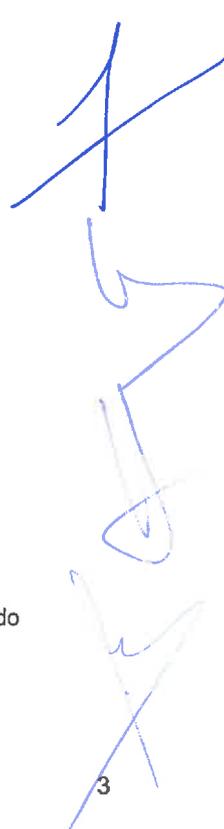


ALMAGRO CAPITAL, S.L.
BALANCE INTERMEDIO A 31 DE AGOSTO DE 2018 (expresado en euros)

	Nota	31-ago-18 (*)	31-dic-17
A) ACTIVO NO CORRIENTE		5.673.204,56	2.616.600,18
Inversiones inmobiliarias		5.659.206,95	2.616.600,18
Terrenos y bienes naturales	5	4.543.038,49	1.952.478,49
Construcciones	5	1.028.168,46	664.121,69
Construcciones en curso		88.000,00	-
Inversiones financieras a largo plazo		13.997,61	-
Otros activos financieros	5	13.997,61	-
B) ACTIVO CORRIENTE		6.987.081,27	1.760.934,33
Existencias		37.805,74	-
Anticipo a proveedores		37.805,74	-
Inversiones financieras a corto plazo		350.000,00	-
Otros activos financieros	6	350.000,00	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		0,42	0,20
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta		0,42	0,20
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		6.599.275,11	1.760.934,13
Tesorería	6	6.599.275,11	1.760.934,13
TOTAL ACTIVO		12.660.285,83	4.377.534,51

(*) Periodo no auditado

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018.

R


ALMAGRO CAPITAL, S.L.
BALANCE INTERMEDIO A 31 DE AGOSTO DE 2018 (expresado en euros)

	Nota	31-ago-18 (*)	31-dic-17
A) PATRIMONIO NETO		9.210.205,52	3.656.553,97
Capital social	8	9.352.654,00	3.713.000,00
Prima de Emisión	8	1.000,44	-
Resultados negativos ejercicios anterior		(56.446,03)	-
Resultado del ejercicio		(87.002,89)	(56.446,03)
B) PASIVO NO CORRIENTE		3.325.479,97	646.163,28
Deudas a largo plazo		3.325.479,97	646.163,28
Deuda con entidades de crédito LP	7	1.980.890,93	-
Otros pasivos financieros.	7	1.018.503,90	484.524,17
Periodificaciones a largo plazo	7	326.085,14	161.639,11
C) PASIVO CORRIENTE		124.600,34	74.817,26
Deudas a Corto plazo		123.320,61	45.833,00
Deuda con entidades de crédito CP	7	58.663,83	-
Otros pasivos financieros.		64.656,78	45.833,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.279,73	28.984,26
Proveedores	9	26,48	-
Otros Acreedores		200,00	-
Acreedores por prestación de Servicios		608,40	-
Deudas con empresas del grupo		-	28.308,88
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	10	444,85	675,38
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		12.660.285,83	4.377.534,51

(*) Periodo no auditado

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018.

R

ALMAGRO CAPITAL, S.L.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE 8 MESES
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE AGOSTO DE 2018 (Expresada en
Euros)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Nota	31-ago.-18 (*)	Periodo comprendido entre 20-jun-17 a 31-ago.-17 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	11	70.401,51	200,00
Ventas	11	70.401,51	200,00
Otros gastos de explotación	11	(143.494,19)	(22.706,93)
Amortización del inmovilizado	5	(10.599,35)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(83.692,03)	(22.506,93)
Ingresos financieros		1,16	-
Gastos financieros		(3.312,02)	-
RESULTADO FINANCIERO		(3.310,86)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(87.002,89)	(22.506,93)
Impuesto sobre el beneficio		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(87.002,89)	(22.506,93)

(*) Periodo no auditado

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018.

ALMAGRO CAPITAL, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018 (Expresado en Euros)

	Nota	31-ago-18 (*)	31-ago-17(*)
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	11	(87.002,89)	(22.506,93)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(87.002,89)	(22.506,93)

(*) Periodo no auditado

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018 (Expresado en Euros)

	Capital social	Prima de Emisión	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del periodo	Total
	(Notas 1 y 8)	(Nota 8)	(Notas 1 y 3)	(Nota 3)	
Saldo al 20 de junio de 2017 (*)	3.000,00	-	-	-	3.000,00
Totales ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(22.506,93)	(22.506,93)
Saldo al 31 de agosto de 2017 (*)	3.000,00	-	-	(22.506,93)	(19.506,93)
Saldo al 1 de enero de 2018	3.713.000,00	-	-	(56.446,03)	3.656.553,97
Totales ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(87.002,89)	(87.002,89)
Operaciones con accionistas o propietarios	5.639.654,00	1.000,44	-	-	5.640.654,44
Aumento de Capital (Nota 1)	5.639.654,00	1.000,44	-	-	5.640.654,44
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(56.446,03)	56.446,03	-
Saldo final a 31 de agosto de 2018 (*)	9.352.654,00	1.000,44	(56.446,03)	(87.002,89)	9.210.205,52

(*) Periodo no auditado

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018.

ALMAGRO CAPITAL, S.L.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018 (Expresado en Euros)

Estado de Flujos de Efectivo	31-ago-18 (*)	31-ago-17 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(336.692,00)	(21.723,61)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos (+/-)	(87.002,89)	(22.506,93)
2. Ajustes del resultado.	13.910,21	-
a) Amortización del inmovilizado (+)	10.599,35	-
g) Ingresos financieros (-)	(1,16)	-
h) Gastos financieros (+)	3.312,02	-
3. Cambios en el capital corriente	(260.288,46)	783,32
a) Existencias (+/-)	(37.805,74)	-
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	(0,22)	-
c) Otros pasivos corrientes	164.446,03	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	(27.704,53)	783,32
e) Otros activos y pasivos no corrientes	(359.224,00)	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(3.310,86)	-
a) Pagos de intereses (-)	(3.312,02)	-
c) Cobros de intereses (+)	1,16	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	(2.524.000,00)	(418.263,17)
6. Pagos por inversiones (-)	(2.524.000,00)	(418.263,17)
d) Inversiones inmobiliarias	(2.174.000,00)	(418.263,17)
e) Otros activos financieros	(350.000,00)	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION	7.699.032,98	3.698.000,00
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	5.640.654,44	3.698.000,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	5.640.654,44	3.698.000,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.	2.058.378,54	-
a) Emisión	2.058.378,54	-
2. Deudas con entidades de crédito (+)	2.058.378,54	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	4.838.340,98	3.258.013,22
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	1.760.934,13	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	6.599.275,11	3.258.013,22

(*) Periodo no auditado

La memoria (notas 1 a 18) adjunta es parte integrante de los estados financieros intermedios del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de agosto de 2018.

ALMAGRO CAPITAL, S.L.**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DEL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2018 Y EL 31 DE AGOSTO DE 2018
(Expresada en Euros)****1. Actividad de la empresa.****1.1. Presentación de la Sociedad.**

ALMAGRO CAPITAL, S.L. (en adelante, la Sociedad) se constituyó en Madrid el día 20 de junio de 2017 como sociedad limitada y con un capital de 3.000€. Tiene su domicilio social y fiscal en Calle de Orfila número 7, 1º de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

La Sociedad tiene por objeto: actividades de las sociedades dedicadas al sector inmobiliario, CNAE 6820. Con carácter particular, la Sociedad está centrada en la adquisición de viviendas de personas de edad avanzada, para su posterior arrendamiento a los vendedores con carácter vitalicio, lo que hace que la Sociedad posea unas características únicas con respecto a las SOCIMIs tradicionales, ya que, al adquirir viviendas con inquilino, se pueden acceder a precios por debajo del mercado.

Con fecha 18 de julio de 2017 la junta general de accionistas adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI.

Con fecha 5 de diciembre de 2017 se acordó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, siendo el capital resultante 3.713.000€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.916, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 126, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129. *FL*

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154€, siendo el capital resultante de 9.352.654€, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

1.2. Régimen SOCIMI.

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social.

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

2. Obligación de inversión.

- a. Deberán disponer del 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.
- b. Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones.

- c. Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. *Obligación de negociación en mercado regulado.*

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o Sistema Multilateral de Negociación español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. *Obligación de Distribución del resultado.*

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

- a. 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.
- b. 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 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.
- c. 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 estados financieros intermedios la información establecida en el artículo 11 de la Ley 11/2009.

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 tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% de la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

El incumplimiento de alguna de las condiciones o de alguno de los requisitos 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.

2. Bases de presentación de las cuentas

a) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante RD 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

La empresa cumple los requisitos para aplicar el Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1515/2007) y opta en el presente ejercicio por la aplicación del mismo.

b) Principios contables no obligatorios

El Consejo de Administración de la Sociedad ha preparado estos estados financieros intermedios en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de incertidumbre

La preparación de los estados financieros intermedios exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinan el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:

- i. Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
- ii. Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

Debido a la naturaleza especial de las inversiones ejecutadas por la sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las inversiones que se han ejecutado, se han ajustado los valores de los activos en función del valor razonable de las rentas de mercado, ya que el precio de adquisición puede venir condicionado por la esperanza de vida del inquilino y del arrendamiento pactado.

Para ello, se han usado como referencia rentas de activos similares tanto en tamaño, como en ubicación y calidades.

Impuesto sobre beneficios

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el

cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma, estimando que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados.

d) Agrupación de partidas

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

e) Comparación de la información

La Sociedad fue constituida en junio de 2017 por tanto las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, no son comparables por hacer referencia a periodos de diferente duración. Así como las cifras correspondientes a 31 de diciembre de 2017 para el Balance y el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto no son comparables a las de 31 de agosto de 2018.

La sociedad ha optado de forma voluntaria por el modelo normal de estados financieros intermedios.

Algunos importes han sido reclasificados en el balance del ejercicio 2017, con el fin de hacerlos comparables con los del ejercicio actual y facilitando su comprensión.

f) Corrección de errores

En el Balance de 2017, se ha registrado una reclasificación entre la provisión de activo y las periodificaciones a largo plazo registradas en el pasivo.

A continuación, se incluye un detalle de las reclasificaciones realizadas:

	Nota	31/12/2017 ajustado	31-dic-17
Inversiones inmobiliarias		2.616.600,18	2.454.961,07
Terrenos y bienes naturales		1.952.478,49	2.007.089,35
Amortización acumulada del inmovilizado material			
Construcciones		664.121,69	681.786,17
Provisión de inversiones en construcciones	4	-	-233.914,45
		31/12/2017 ajustado	31-dic-17
Deudas a largo plazo		646.163,28	484.525,17
Deuda con entidades de crédito LP	7	-	-
Otros pasivos financieros.	7	484.524,17	484.524,17
Periodificaciones a largo plazo	7	161.639,11	-

e) Empresa en funcionamiento

La Sociedad a 31 de agosto de 2018, a pesar de haber tenido unas pérdidas acumuladas de 127.852 euros, el patrimonio neto es computable a efectos del artículo 363.1 la Ley de Sociedades de Capital es positivo. Por tanto, los administradores consideran apropiada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento en la preparación de los estados financieros intermedios del ejercicio, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de la actividad, por los importes y según la clasificación con que figuran en dichos estados financieros intermedios. Tal y como se detalla en la Nota 8, la Sociedad ha realizado dos ampliaciones de capital.

3. Criterios contables

a) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos de la Sociedad o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los Administradores de la Sociedad no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en balance.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Debido a la naturaleza especial de las inversiones ejecutadas por la sociedad, y con objetivo de reflejar una imagen fiel del valor de las mismas, el valor contable de los activos se ha ajustado, en algunos casos, en función de los distintos acuerdos alcanzados con el vendedor que a su vez pasa a ser inquilino de forma vitalicia. Así pues, el valor del activo está afectado por: el precio de adquisición y el valor de las de mercado.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por dicho coste menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

	Vida útil (años)
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario y otros enseres	5

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras así como los costes financieros derivados se capitalizan. Los gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros estén relacionados con los gastos, fluirán hacia la Sociedad y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en las cuentas de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

De manera anual la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas

de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

b) Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe 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 su valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado o bien mediante al método de comparables.

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.

c) 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.

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de agosto de 2018, la Sociedad no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

Cuando la Sociedad es arrendataria:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cuando la Sociedad es arrendadora:

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso 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 sobre una base lineal.

d) Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante a lo anterior los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

e) Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

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

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

f) Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

g) Capital social

El capital social se compone de participaciones ordinarias nominativas.

Los costes de la emisión de nuevas participaciones se reconocen directamente en el patrimonio neto como una reducción de la prima de emisión.

h) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida o entrada de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Los estados financieros intermedios 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 de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios 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.

i) Reconocimiento de ingresos

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. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Cuando la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales, descuentos por volumen y las devoluciones.

Los ingresos por concepto de alquiler

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

j) Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto

corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe 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 el balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 18 de julio de 2017 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el mismo 18 de julio de 2017. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución.

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% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos 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 del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la Sociedad tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 20 de junio de 2017 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Otros impuestos

Atendiendo al hecho de que la Sociedad obtiene sus ingresos principalmente del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes por lo que el IVA soportado no es recuperable.

k) Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal de la Sociedad, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad de la Sociedad, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

l) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la

realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

No obstante lo anterior, en las operaciones de fusión, escisión o aportación no dineraria de un negocio los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoran por el importe que corresponde a los mismos, una vez realizada la operación, en los estados financieros intermedios consolidados del grupo o subgrupo.

Cuando no intervenga la empresa dominante, del grupo o subgrupo, y su dependiente, los estados financieros intermedios a considerar a estos efectos serán las del grupo o subgrupo mayor en el que se integren los elementos patrimoniales cuya sociedad dominante sea española.

En estos casos, la diferencia que se pudiera poner de manifiesto entre el valor neto de los activos y pasivos de la sociedad adquirida, ajustado por el saldo de las agrupaciones de subvenciones, donaciones y legados recibidos y ajustes por cambios de valor y cualquier importe del capital y prima de emisión, en su caso, emitido por la sociedad absorbente, se registra en reservas.

m) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance intermedio se incluye las cuentas corrientes bancarias y las imposiciones a plazo fijo que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4. Gestión del riesgo financiero

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), 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 su rentabilidad financiera.

a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no opera en el ámbito internacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras.

(ii) Riesgo de de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables, referenciados al EURIBOR, exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona por grupos. El riesgo de crédito surge de efectivo y otros activos líquidos equivalentes al efectivo y las imposiciones a plazo fijo.

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

5. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden los inmuebles que se muestran a continuación que se mantienen para la obtención de rentas y no están ocupado por la Sociedad:

#	Activo	Localidad	C.P.	Fecha de Compra	Referencia Catastral	m ²	Importe desembolsado
1	Dr. Esquerdo, 6	Madrid	28028	26/07/2017	3355009VK4735E0038ET	251	418.263
2	Platerias, 4	Madrid	28016	03/11/2017	2699304VK4729H0003ZQ	507	900.000
3	Vallehermoso, 21-23	Madrid	28015	11/12/2017	9961308VK3796B0059BX	149	520.000
4	Jorge Juan, 96	Madrid	28001	20/02/2018	2951704VK4725B0011XX	67	234.000
5	Pº Pintor Rosales, 18	Madrid	28008	04/06/2018	9155908VK3795E0010PK	536	1.660.000
6	Lagasca, 27	Madrid	28001	30/07/2018	1953102VK4715D0018UB	137	280.000

El valor razonable inicial de los inmuebles se detalla a continuación:

	Dr Esquerdo	Platerias	Vallehermoso	Jorge Juan	Pintor Rosales	Lagasca
Precio escritura	418.263,17	1.450.000,00	520.000,00	270.000,00	1.960.000,00	564.000,00
Costes relacionados	22.705,21	44.585,61	3.258,90	8.908,85	-	-
Renta implícita por uso vitalicio	161.064,00	-	-	-	-	160.000,00
Valor coste inicial	602.032,38	1.494.585,61	523.258,90	278.908,85	1.960.000,00	724.000,00

El detalle y los movimientos de las inversiones inmobiliarias, durante el periodo comprendido entre 20 de junio de 2017 y el 31 de agosto de 2018, se muestran en la tabla siguiente:

	Terrenos	Construcciones	Construcciones en curso	Total
Saldo inicial				
Altas	1.952.478,49	666.445,79	-	2.618.924,28
Dotación amortización	-	-2324,1	-	-2.324,10
Coste	1.952.478,49	666.445,79	-	2.618.924,28
Amortización acumulada	-	-2.324,10	-	-2.324,10
Valor neto amortizaciones 31/12/2017	1.952.478,49	664.121,69	-	2.616.600,18
Altas	2.590.560,00	374.646,12	-	2.965.206,12
Dotación amortización	-	-10.599,35	-	-10.599,35
Otros	-	-	88.000,00	88.000,00
Coste	4.543.038,49	1.041.091,91	-	5.584.130,40
Amortización acumulada	-	-12.923,45	-	-12.923,45
Valor neto amortizaciones 31/08/2018	4.543.038,49	1.028.168,46	88.000,00	5.659.206,95

El valor neto contable de los activos que mantiene la Sociedad es el siguiente:

Valor neto Contable	31.08.2018	31.12.2017
Dr Esquerdo	600.260,53	600.608,82
Platerias	1.487.204,30	1.492.615,41
Vallehermoso	523.292,75	523.375,95
Jorge Juan	278.568,18	0
Pintor Rosales	1.958.329,21	0
Lagasca	723.551,98	0
Total	5.571.206,95	2.616.600,18

La cifra de negocios de la cuenta de pérdidas y ganancias proviene exclusivamente de ingresos derivados de rentas de estas inversiones inmobiliarias.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Ingresos (€)	A 31 de agosto de 2018	A 31 de agosto de 2017
Menos de un año	64.963,16	17.386,88
Entre uno y cinco años	974.447,40	375.386,40
Más de cinco años	974.447,40	375.386,40
TOTAL	2.013.857,96	768.159,68

La sociedad reconoce sus ingresos en función de las rentas de mercado y la duración estimada del alquiler de los inmuebles

En garantía de la financiación obtenida durante el ejercicio 2018 (ver nota 7), la Sociedad ha garantizado dicha financiación mediante hipotecas inmobiliaria sobre los inmuebles situadas en Pintor Rosales, Lagasca, Jorge Juan y Doctor Esquerdo.

a) Fianzas constituidas a largo plazo

A 31 de agosto de 2018 se habían constituido fianzas en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA). El Depósito de esta fianza es obligatorio, y debe corresponder a una mensualidad de arrendamiento por cada vivienda. El valor de las fianzas constituidas asciende a 13.997,61 € que se corresponden a los siguientes activos:

Activo	Depósito
Jorge Juan	1.000,00
Platerías	6.547,61
Dr. Esquerdo	200,00
Pº Pintor Rosales	6.250,00
Total	13.997,61

La sociedad ha constituido la fianza del activo ubicado en la calle Lagasca el día 10 de septiembre, por un valor de 2.366€.

b) Inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero

Al 31 de agosto de 2018 la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias situadas en el extranjero.

c) Bienes totalmente amortizados

Al 31 de agosto de 2018, la Sociedad no tiene elementos de inversiones inmobiliarias incluidos en balance y totalmente amortizados.

d) Seguros

La Sociedad tiene contratada varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los elementos de las inversiones inmobiliarias.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad obtiene rentas del arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias. Estos contratos tienen una duración estimada en función de la esperanza de vida de los arrendatarios.

6. Efectivo y otros activos equivalentes.

a) Imposiciones a Corto Plazo:

La sociedad cuenta a 31 de agosto de 2018 con unas imposiciones a plazo fijo según el siguiente desglose:

Banco	Saldo
Bankinter	300.000,00
Sabadell	50.000,00
Total	350.000,00

b) Bancos e instituciones de crédito

La composición de este epígrafe a 31 de agosto es el siguiente:

Banco	Saldo
Bankinter	3.851.079,11
Sabadell	2.748.196,00
Total	6.599.275,11

7. Análisis de Instrumentos financieros

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros, es el siguiente:

		Euros											
		Activos financieros a largo plazo											
Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		Total							
		31.08.18	31.12.2017	31.08.18	31.12.2017	31.08.18	31.12.2017	31.08.18	31.12.2017				
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Activos financieros a corto plazo											
Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		Total							
		31.08.18	31.12.2017	31.08.18	31.12.2017	31.08.18	31.12.2017	31.08.18	31.12.2017				
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Euros											
		Pasivos financieros a largo plazo											
Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros		Total							
		31.08.18	31.12.2017	31.08.18	31.12.2017	31.08.18	31.12.2017	31.08.18	31.12.2017				
Débitos y partidas a pagar	1.980.890,93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Pasivos financieros a corto plazo											
Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados Otros		Total							
		31.08.18	31.12.2017	31.08.18	31.12.2017	31.08.18	31.12.2017	31.08.18	31.12.2017				
Débitos y partidas a pagar	58.663,83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A 31 de agosto de 2018 la Sociedad cuenta con préstamos con garantía hipotecaria sobre los inmuebles que se detallan a continuación:

Deuda Bancaria	Valor Inicial	Contratación	Banco	Vencimiento	Amortización	Interés	Saldo a 31/8/18
Pº Rosales	1.300.000	jul.-18	Bankinter	10 años	Mensual	EUR+1,00%	1.289.694,79
Lagasca	280.000	jul.-18	Bankinter	10 años	Mensual	1,75%	278.638,56
Jorge Juan	186.500	may.-18	Sabadell	12 años	Mensual	1,85%	183.021,58
Dr. Esquerdo	290.000	jul.-18	Sabadell	12 años	Mensual	1,85%	288.199,83
Total deuda	2.056.500						2.039.554,76

c) Pasivos financieros:

En la cuenta de otros pasivos financieros a largo plazo y corto plazo se recoge el importe no pagado a los inquilinos que se irá minorando conforme al alquiler establecido en el contrato de arrendamiento.

Pasivos No corrientes	A 31 de agosto de 2018	A 31 de diciembre de 2017
Otros pasivos financieros a largo plazo	1.018.503,90	484.524,17
Platerías	451.615,99	484.524,17
Jorge Juan	23.970,91	-
Pintor Rosales	262.500,00	-
Lagasca	269.799,54	-
Fianzas recibidas	10.617,46	-

Pasivos corrientes	A 31 de agosto de 2018	A 31 de diciembre de 2017
Otros pasivos financieros a corto Plazo	64.656,78	45.833,00
Platerías	26.190,44	45.833,00
Jorge Juan	4.000,00	-
Pintor Rosales	25.000,00	-
Lagasca	9.466,34	-

d) Pasivos financieros:

A 31 de agosto de 2018, los importes de las deudas con un vencimiento determinado o determinable clasificado por año de vencimiento son los siguientes:

Repago deuda	Sep18 - Dic18	2019	2020	2021	2022	2023	+2023
Pº Rosales	41.306,77	124.749,35	126.002,56	127.268,36	128.546,90	129.838,29	611.982,56
Lagasca	5.465,63	16.589,34	16.882,00	17.179,83	17.482,90	17.791,29	187.247,57
Jorge Juan	4.662,97	14.162,57	14.426,81	14.695,99	14.970,17	15.249,47	104.853,60
Dr. Esquerdo	7.228,46	21.954,56	22.364,17	22.781,45	23.206,49	23.639,49	167.025,21
Deuda Total	58.663,83	177.455,82	179.675,54	181.925,63	184.206,46	186.518,54	1.071.108,94

e) Periodificaciones:

Se encuentra periodificado el importe de las rentas futuras de los distintos inmuebles sufragados por el vendedor en el momento de la firma, por el uso de la vivienda de forma vitalicia. El precio de la escritura contiene este anticipo implícito en la medida que es una obligación/carga que tiene la Sociedad hasta el fallecimiento del vendedor/inquilino vitalicio.

A continuación, detallamos las peridoficaciones existentes a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2017:

	31.12.2017	Altas	Bajas	31.08.2017
Dr Esquerdo	(149.404,95)		17.896,00	(131.508,95)
Platerias	(12.234,16)	(21.825,36)		(34.059,52)
Lagasca	-	(160.516,67)		(160.516,67)
Total	(161.639,11)	(182.342,03)	17.896,00	(326.085,14)

8. Capital social

El capital social de la compañía se constituyó inicialmente por 3.000 euros, y estaba formado por 3.000 participaciones ordinarias acumulables e indivisibles, con un valor nominal de un euro cada una, numeradas del 1 al 3.000 ambos inclusive.

Con fecha 5 de diciembre de 2017, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital, mediante la emisión de 3.710.000 nuevas participaciones, numeradas correlativamente del número 3.001 a la 3.713.000, ambos inclusive, emitidas y asumidas a valor nominal, es decir, sin prima de asunción, siendo, por tanto, la cifra del capital social resultante, tras el aumento de 3.713.000 euros.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154€, siendo el capital resultante de 9.352.654€, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000,44€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

El capital a cierre del ejercicio se encuentra totalmente suscrito y desembolsado, la sociedad cuenta con 75 accionistas, solo hay un accionista con un porcentaje superior al 10%, seis accionistas con un porcentaje entre 5% y el 10%, el conjunto de los accionistas con un porcentaje superior a 5% de la sociedad representan menos del 50% del capital total.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de agosto de 2018 con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionistas a 31 de Agosto de 2018	% del total de acciones			Participación a 31 de diciembre de 2017
	Directa	Indirecta	Total	
Alcor Sociedad Estratégica S.L.	12,83%	-	12,83%	26,93%
Inverto SL	7,48%	-	7,48%	13,51%
Juan Carlos Azcona Martínez	7,48%	-	7,48%	-
Luis Fernando Arango	5,35%	-	5,35%	13,47%
Badboadilla, S.L.	5,35%	-	5,35%	-
Preventiva Compañía de Seguros y Reaseguros SA	5,35%	-	5,35%	-
Luis de Ulíbarri San Vicente	2,67%	2,67%	5,35%	12,97%
TOTAL	46,51%	2,67%	49,18%	66,87%

La reserva legal no ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que

alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social. La Sociedad no ha obtenido beneficios de cara a dotar dicha Reserva Legal.

Mientras no supere el límite indicado sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, y debe ser repuesta con beneficios futuros.

9. Débitos y partidas a pagar

Débitos y partidas a pagar	31/08/2018	31/12/2017
No corriente:	3.325.479,97	646.163,28
- Préstamos con entidades de crédito	1.980.890,93	-
- Bonos convertibles	-	-
- Otros pasivos financieros	1.018.503,90	484.524,17
- Periodificaciones a largo plazo	326.085,14	161.639,11
Corriente:	59.943,56	28.984,26
- Descubiertos bancarios	-	-
- Préstamos garantizados	-	-
- Préstamos con entidades de crédito	58.663,83	-
- Proveedores	1.279,73	28.984,26
TOTAL	3.385.423,53	675.147,54

10. Administraciones públicas y situación fiscal

a. Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales al cierre del ejercicio terminado el 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

	A 31 de agosto de 2018	A 31 de diciembre de 2017
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	444,85	675,38
Otras deudas con Administraciones Públicas - IRPF	444,85	675,38
TOTAL	444,85	675,38

b. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones de inspección

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.

Cálculo del impuesto de sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

	A 31 de agosto de 2018	A 31 de agosto de 2018
Resultado contable antes de impuestos	(87.002,89)	(22.507,00)
Ajustes fiscales		
Base Imponible (resultado fiscal)	(87.002,89)	(22.507,00)

La Sociedad se acogió al régimen fiscal especial SOCIMI el 18 de julio de 2017. De acuerdo con la Ley 11/2009 por las que se regulan las SOCIMI, el tipo de gravamen que se adopta para el Impuesto de Sociedades de las

entidades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en el apartado 1 del artículo 8 en esta Ley será el 0%.

11. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 5.

La cifra de negocio de la Sociedad se ha generado íntegramente en España.

b) Otros gastos de explotación

El detalle de servicios exteriores a 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

Gastos de la Explotación	31/08/2018	31/08/2017
Servicios profesionales independientes	(105.509,26)	(20.947,65)
Primas de seguros	(254,25)	
Otros servicios	(58,35)	(1.627,80)
Suscripciones	(1.913,62)	
Gastos Directos	(2.560,37)	(81,48)
Ajuste Negativo IVA	(28.450,36)	
Servicios Bancarios y Similares	(2.139,91)	
Gastos excepcionales	(130,95)	(50,00)
Total	(141.017,07)	(22.706,93)

Dentro de los servicios profesionales independientes se encuentran los Management Fees por importe de 44.882 euros (0€ a 31 de agosto de 2017)

12. Consejo de Administración y alta dirección

El consejo de administración no está retribuido.

El consejo de administración está formado por cinco personas, tres de esas personas representan a los accionistas con mayor representación indirecta y los otros dos son seleccionados por la Sociedad Gestora (Orfila Management, S.L.) la cual ha devengado un management fee por importe de 44.882,26 euros.

No se han devengado primas de seguro asociados a ninguno de los administradores ni existen anticipos o créditos asociados a los mismos.

13. Otra información

a) Pasivos contingentes

La sociedad no tiene presentados avales ni compromisos de compra de activos fijos. No ha concedido créditos ni anticipos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones ni de seguros de vida con sus administradores.

a) Personal

La sociedad no cuenta con empleados a su cargo. Las tareas de gestión son llevadas a cabo por la Sociedad Gestora (Orfila Management, S.L.).

14. Otras operaciones con partes vinculadas

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

Euros	31/8/2018	31/8/2017
	Empresas asociadas	Empresas asociadas
Transacciones con vinculadas:		
Recepción de servicios	(44.882,26)	-

Para el cálculo del bonus de la gestora Orfila Management S.L. se ha considerado el valor de tasación de los activos en cartera a cierre del ejercicio 2017, reduciéndolos en un 10% como margen de seguridad, minorando los ajustes contables de imputación de rentas y minorando las cargas existentes. De la revalorización resultante, Orfila percibe un 10% de la revalorización a modo de bonus de gestión que fue completamente provisionado y fue abonado en 2018 por importe de 28.309 euros.

La comisión de gestión se ha ajustado conforme a las nuevas ampliaciones de capital producidas en la compañía.

15. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 5.000 euros (2017: 10.000 euros).

16. Medio Ambiente

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por leyes relativas a la protección del medio ambiente ("leyes medioambientales"). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tal ley y que mantiene procedimientos diseñados para fomentar y garantizar su cumplimiento.

Por su actividad, la Sociedad no ha precisado realizar inversiones de carácter medioambiental, ni ha incurrido en gastos de dicha naturaleza. Asimismo, no se ha considerado necesario registrar provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental al considerar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

17. Contingencias y compromisos

No existen contingencias ni compromisos aplicables a la Sociedad a 31 de agosto de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017 salvo los indicados en la Nota 5 de la memoria relativa a los contratos de arras ni con los anticipos formalizados.

18. Hechos posteriores al cierre

Posterior al cierre del ejercicio, se han realizado las siguientes adquisiciones de vivienda, las cuales se detallan a continuación:

#	Activo	Localidad	Fecha de Compra	Arras Pagadas	Precio compra
1	Alejandro Saint Aubin, 5	Madrid	14/09/2018	9.811	98.113
2	Mesón de Paredes, 50 1º	Madrid	14/09/2018	15.594	155.943
3	Mesón de Paredes, 50 2º	Madrid	14/09/2018	14.594	145.943
4	Lechuga, 5	Madrid	1/10/2018	48.000	480.000
5	Fernán Gonzalez, 71	Madrid	Pendiente	120.000	600.000
6	Belén, 6	Madrid	Pendiente	40.000	400.000

ALMAGRO CAPITAL, S.L.

FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A 31 DE AGOSTO DE 2018

El Consejo de Administración de la sociedad Almagro Capital, S.L. en fecha 8 de noviembre de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular los estados financieros intermedios del periodo finalizado el 31 de agosto de 2018, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

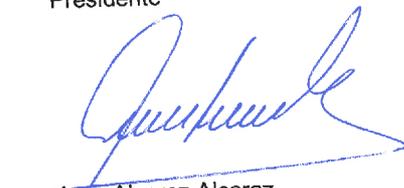
FIRMANTES



Luis de Ulíbarri San Vicente
Presidente



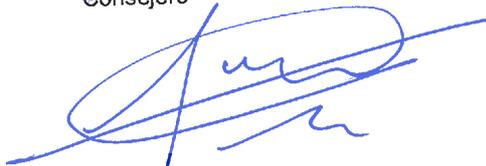
Francisco López Posadas
Secretario



Juan Alcaraz Alcaraz
Consejero



Luis Felipe de los Ríos Lorenzo
Consejero



Jose Alberto Nistal Hernansainz
Consejero

ANEXO IV Informe de valoración independiente de la Compañía



ALMAGRO CAPITAL, S.L.

Calle Orfila, nº 7 Planta 1

C.P. 28010- Madrid (Madrid)

CIF - B87858908

Madrid, 9 de noviembre de 2018

Siguiendo sus instrucciones, acordadas a través de la propuesta realizada, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido al análisis del valor razonable de la sociedad ALMAGRO CAPITAL, S.L. en el contexto de integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

El presente informe se trata de la versión 02 que anula y sustituye a la 01.

En base a ello, la finalidad del presente informe es la de la aportación de nuestra opinión como experto independiente de acuerdo con el requisito exigido por parte de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., en su circular 2/2018.

A continuación, les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	3
2. OBJETO Y ALCANCE	5
2.1. Objeto.....	5
2.2. Alcance - Información dispuesta	6
2.3. Normativa	6
3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD	8
3.1. Información general Régimen SOCIMI	8
3.2. Descripción de la Compañía.....	9
4. METODOLOGÍA EMPLEADA	13
5. PROCESO DE VALORACIÓN	15
5.1. Identificación de los activos relevantes.....	15
5.2. Ajustes a valor de mercado	15
5.3. Tratamiento fiscal.....	17
5.4. Otros ajustes.....	18
6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN.....	22
7. CONCLUSIÓN.....	24

Sección 1 Resumen ejecutivo

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

1. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación se muestra el resultado de la valoración de la Sociedad ALMAGRO CAPITAL, S.L. desarrollado en los epígrafes posteriores. Se ha realizado un análisis de sensibilidad dando como resultado tres rangos de valor:

Triple NAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (31/08/2018)	①	9.210.205,52 €	9.210.205,52 €	9.210.205,52 €
Plusvalías de activos	②	834.224,83 €	1.175.984,40 €	1.517.743,97 €
Gastos de estructura	③	-989.984,97 €	-937.467,48 €	-888.931,42 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	① + ② - ③	9.054.445,39 €	9.448.722,44 €	9.839.018,07 €

Sección 2

Objeto y alcance

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

2. OBJETO Y ALCANCE

2.1. Objeto

El objeto del presente informe es aportar un informe como experto independiente relativo al valor razonable de la sociedad **ALMAGRO CAPITAL, S.L.** en relación con su situación a 31 de agosto de 2018 y asumiendo la información contable a dicha fecha.

A su vez, el presente escrito intenta servir como herramienta de opinión de valor externa e independiente que cumpla el requisito exigido por la Circular 2/2018, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil.

De esta manera, el presente informe incorpora una valoración que se considera realizada de acuerdo con criterios internacionalmente reconocidos, entendiendo como fin último la determinación del valor razonable de la sociedad, entendiendo por este *“el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición¹”*.

También se tienen en cuenta las directrices que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación².

A su vez, es necesario destacar que una valoración de empresa es un procedimiento fundamentado en una metodología y un proceso objetivos y generalmente aceptados, con el conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

El valor es explícitamente “estimado” o posible, obtenido bajo el principio de independencia y mediante el empleo de asunciones y cálculos libres de influencias, con la finalidad de ayuda a la toma de decisiones, y con este objeto se pretenderá aportar nuestras conclusiones al respecto.

¹ NIIF 13 Medición del valor razonable

² En base al cumplimiento de las NP1 Y NP2, así como a la OBPVA3 y sus extensiones sobre las Normas internacionales de valoración (NIV).

2.2. Alcance - Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

INFORMACIÓN APORTADA POR EL PETICIONARIO

- Presentación de la compañía
- Estados financieros a fecha de la valoración revisados por un auditor de cuentas
- Valores netos contables por activos individualmente a fecha de la valoración
- Cuadros de amortización de los préstamos
- Costes de estructura estimados
- Acta de Junta Extraordinaria Universal de accionistas, con fecha 27 de noviembre de 2018.

OTRA INFORMACIÓN

- Informes de valoración realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

2.3. Normativa

Para su valoración se tiene en cuenta fundamentalmente la siguiente normativa:

- Circular 2/2018, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)
- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable: Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso. También se recogen métodos ubicados en los párrafos 61 a 66 de técnicas de valoración.
- IVS (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el IVSC. Se recogen los métodos ubicados en los apartados de la norma C13-C30.
- Red Book emitido por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). OBPVA 3, sobre valoraciones de empresas e intereses de empresas, apartado 7.

Sección 3 Información de la Sociedad

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD

3.1. Información general Régimen SOCIMI

Los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades son:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

Según el artículo 3 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el valor del activo se determinará sustituyendo el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes en balance. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que

se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, u ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año para su cómputo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, es posible la aplicación del régimen fiscal aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre y cuando tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI es del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos anteriormente descritos.

3.2. Descripción de la Compañía

Nombre: ALMAGRO CAPITAL, S.L.

Es la primera SOCIMI orientada al mercado residencial de personas mayores. Invierte a largo plazo en viviendas situadas en zonas prime de Madrid (Barrio de Salamanca, Chamberí, Chamartín...) cuyos inquilinos desean continuar viviendo en el piso, obtener un aumento en su liquidez y una renta vitalicia.

El **objeto social** se concreta en los siguientes apartados:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objetivo social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social

principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

- 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.

ALMAGRO CAPITAL adoptó el correspondiente acuerdo de acogimiento al régimen especial fiscal por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), derivado de la solicitud presentada por la Sociedad ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

A continuación, se muestra el balance de la sociedad a fecha de valoración:

ACTIVO	31/08/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	5.673.205 €
II. Inversiones inmobiliarias	5.659.206,95 €
210. Terrenos y bienes naturales	4.543.038 €
211. Construcciones	1.116.168 €
V. Inversiones financieras a largo plazo	13.998 €
260. Fianzas constituidas a largo plazo	13.998 €
B) ACTIVO CORRIENTE	6.987.081 €
Existencias	37.806 €
IV. Inversiones financieras a corto plazo	350.000 €
548. Imposiciones a corto plazo	350.000 €
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6.599.276 €
572. Bancos e instituciones de crédito c/c vista, euros	6.599.276 €
TOTAL ACTIVO	12.660.285,83 €

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/08/2018
A) PATRIMONIO NETO	9.210.206 €
A-1) Fondos propios	9.210.206 €
I. Capital	9.352.654 €
1. Capital escriturado	9.352.654 €
100. Capital social	9.352.654 €
II. Prima de emisión	1.000 €
110. Prima de emisión o asunción	1.000 €
V. Resultados de ejercicios anteriores	-56.446 €
121. Resultados negativos de ejercicios anteriores	-56.446 €
VII. Resultado de ejercicio	-87.003 €
129. Resultado de ejercicio	-87.003 €
B) PASIVO NO CORRIENTE	3.325.480 €
II. Deudas a largo plazo	2.999.395 €
1. Deudas con entidades de crédito	1.980.891 €
170. Deudas a largo plazo con entidades de crédito	1.980.891 €
3. Otras deudas a largo plazo	1.018.504 €
173. Proveedores de inmovilizado a largo plazo	1.018.504 €
V. Periodificaciones a largo plazo	326.085 €
C) PASIVO CORRIENTE	124.600 €
II. Deudas a corto plazo	58.864 €
Deudas con entidades de crédito	58.664 €
Otros pasivos financieros	200 €
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	65.737 €
400. Proveedores	64.683 €
410. Acreedores por prestaciones de servicios	608 €
475. Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	445 €
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.660.285,83 €

Destaca la potencial generación de utilidad a través de las inversiones en inmovilizado material de la empresa.

Sección 4 Metodología empleada

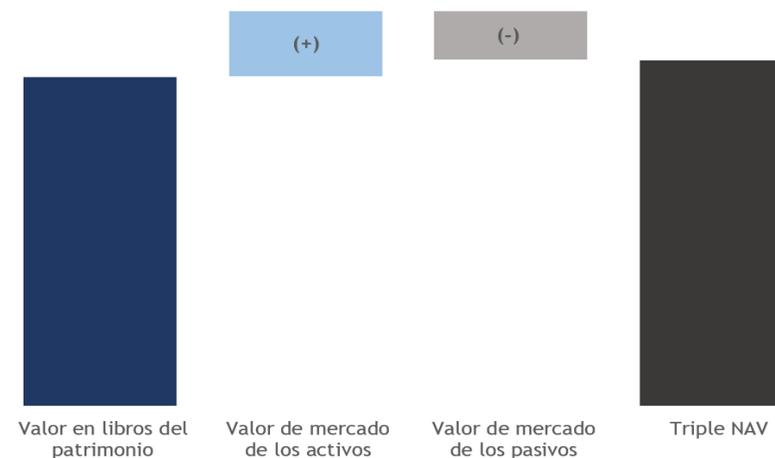
1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

4. METODOLOGÍA EMPLEADA

La Sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado la aplicación del denominado *triple-NAV*, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de la misma, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

En relación a los activos o pasivos diferidos que nacen de las diferencias entre los valores contables y valores de mercado, es lógico pensar que nacería una obligación o un crédito fiscal según haya una plusvalía o minusvalía. Una vez la compañía se convierta en una SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, debido a que en ese momento la empresa tributaría al 0%.

Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología *triple-NAV* para la valoración de la empresa que nos ocupa. Gráficamente se representaría de la siguiente forma:



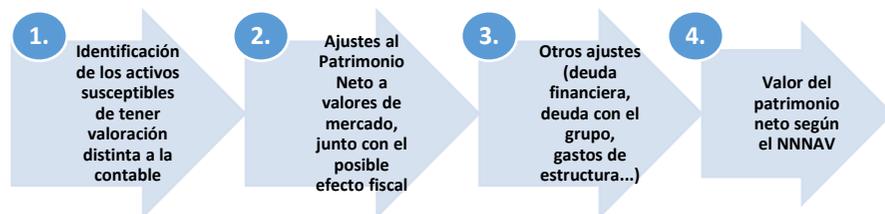
Esta representación gráfica representa el resultado de la aplicación del criterio de valoración elegido, el cual, partiendo del valor del patrimonio neto en libros, se suma el valor de mercado de los activos de la empresa y se resta el valor de mercado de los pasivos, para obtener el valor de la compañía.

Sección 5 Proceso de valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

5. PROCESO DE VALORACIÓN

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



Como se ha comentado anteriormente, la valoración se va a realizar a fecha 31 de agosto de 2018.

5.1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

Inversiones inmobiliarias

Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico.

Resto de partidas del balance.

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

5.2. Ajustes a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias. A este respecto, se han realizado valoraciones independientes por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., las cuales determinan el Valor de Mercado a considerar para el análisis. Se han realizado siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), método más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, hemos calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 5,00 % en los valores de mercado.

Tomamos estas comprobaciones como un dato objetivo para nuestra opinión, y asumimos que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

A su vez es posible afirmar que por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se ha realizado el siguiente proceso de análisis:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.

- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS - Estándares Profesionales”, publicado en julio de 2017.

La definición de Valor de Mercado se establece en la VPS 4 Valuation Practice Statement, de la siguiente manera *“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”* (IVS 2013).

CARTERA DE INVERSIONES INMOBILIARIAS A 31/08/2018

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal). En este caso corresponden a las inversiones inmobiliarias de las que se posee la titularidad a fecha 31 de agosto de 2018. El valor contable neto de los activos se recoge en la siguiente tabla:

Activo	Valor contable
Dr. Esquerdo, 6	600.260,52 €
Platerias, 4	1.487.204,30 €
Vallehermoso, 21	523.292,75 €
Jorge Juan, 96	278.568,18 €
Pº Pintor Rosales, 18	1.958.329,21 €
Lagasca, 27	723.551,98 €
Arras	88.000,00 €
Total	5.659.206,94 €

El valor de mercado agregado de los mismos, junto con la diferencia bruta, obtenido a través de valoraciones realizadas por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se muestra en la siguiente tabla:

Activo	Valor contable	Valor de mercado	Diferencia
Dr. Esquerdo, 6	600.260,52 €	798.728,51 €	198.467,99 €
Platerias, 4	1.487.204,30 €	1.783.823,89 €	296.619,59 €
Vallehermoso, 21	523.292,75 €	658.966,41 €	135.673,66 €
Jorge Juan, 96	278.568,18 €	345.157,34 €	66.589,16 €
Pº Pintor Rosales, 18	1.958.329,21 €	2.500.023,68 €	541.694,47 €
Lagasca, 27	723.551,98 €	660.491,50 €	-63.060,48 €
Arras	88.000,00 €	88.000,00 €	0,00 €
Total	5.659.206,94 €	6.835.191,34 €	1.175.984,40 €

Plusvalía INMUEBLES	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
VNC	5.659.206,94 €	5.659.206,94 €	5.659.206,94 €
Valor de mercado	6.493.431,77 €	6.835.191,34 €	7.176.950,91 €
Plusvalía	834.224,83 €	1.175.984,40 €	1.517.743,97 €

Adicionalmente, existen 4 activos de los que a 31 de agosto de 2018 ALMAGRO CAPITAL, S.L. no tenía la titularidad y estaban incluidos en el epígrafe del balance “Anticipos para inmovilizaciones materiales”, por un importe de 88.000 € a fecha de valoración.

Según información facilitada por la compañía, la compra de dichos activos se hace por:

Activo	Valor contable
CL LECHUGA, 5 P-2 DERECHA	480.000,00 €
CL ALEJANDRO SAINT AUBIN, 5 P-1 PUERTA 4	98.113,25 €
CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-1 IZQUIERDA	155.943,39 €
CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-2 IZQUIERDA	145.943,36 €
Total	880.000,00 €

De la diferencia de estos valores contables con los valores de mercado, se ha obtenido la diferencia bruta (plusvalía), que asciende a:

Activo	Valor contable	Valor de mercado	Diferencia
CL LECHUGA, 5 P-2 DERECHA	480.000,00 €	628.690,96 €	148.690,96 €
CL ALEJANDRO SAINT AUBIN, 5 P-1 PUERTA 4	98.113,25 €	180.240,90 €	82.127,65 €
CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-1 IZQUIERDA	155.943,39 €	238.961,25 €	83.017,86 €
CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-2 IZQUIERDA	145.943,36 €	227.463,08 €	81.519,72 €
Total	880.000,00 €	1.275.356,19 €	395.356,19 €

El rango de valor de mercado agregado de las plusvalías de los 4 activos, obtenido a través de valoraciones realizadas por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se muestra en la siguiente tabla:

Plusvalía INMUEBLES	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
VNC	880.000,00 €	880.000,00 €	880.000,00 €
Valor de mercado	1.211.588,38 €	1.275.356,19 €	1.339.124,00 €
Plusvalía	331.588,38 €	395.356,19 €	459.124,00 €

5.3. Tratamiento fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, el tipo de tributación del régimen

en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Capital social mínimo de 5 millones de euros
 - b. Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos
 - c. No existencia de restricciones sobre su endeudamiento
 - d. Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
 - e. Obligación de reparto de dividendos
- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que la Sociedad cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y

no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por la plusvalía con un efecto fiscal nulo en ambos escenarios.

Cabe resaltar que la Sociedad ha adquirido los activos por acogimiento al régimen SOCIMI.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

5.4. Otros ajustes

Costes de estructura: para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios por lo que se ha incluido un ajuste que recoja su efecto.

Estos gastos, se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por la sociedad. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Gastos de estructura	
g	1,00 %
k	5,50 %

La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

El petionario del presente informe nos ha aportado un documento denominado “ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE LA MERCANTIL “ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.”. En el se afirma lo siguiente:

“La Junta General acuerda por unanimidad establecer y acordar el horizonte temporal de la sociedad así como los plazos generales para la inversión y desinversión de los activos de la Sociedad, todo ello en el marco del objeto social de la Sociedad. En este sentido, se acuerda por unanimidad que el periodo de inversión y posterior desinversión de los recursos de la Sociedad en activos inmobiliarios quede cerrado en el plazo de nueve años y medio desde el inicio de las actividades de la Sociedad con posibilidad de una prórroga extraordinaria de dos años adicionales para completar la desinversión en función de las circunstancias del mercado en ese momento.

De esta forma, y a efectos aclaratorios, el órgano de administración y la sociedad gestora deberán determinar los periodos de inversión y comienzo

del periodo de desinversión, en función de las circunstancias del mercado, teniendo como horizonte temporal tener completada la total desinversión por la Sociedad el 31 de diciembre de 2026.

No obstante, si las circunstancias del mercado lo aconsejaran y con carácter excepcional, la Junta General podrá acordar una prórroga de dos años, hasta el 31 de diciembre de 2028, para completar la desinversión total de la Sociedad. En el caso de que por circunstancias del mercado se acordara la prórroga en el periodo de desinversión la Junta General acuerda por unanimidad que durante dicha prórroga la entidad gestora, Orfila Management, S.L., no percibirá la Comisión Base pactada en el contrato de gestión. El administrador solidario de Orfila Management, S.L., presente en la Junta General dada la condición de accionista de esta entidad, consiente expresamente en este acuerdo.

Finalmente, la Junta General acuerda por unanimidad instruir tanto al órgano de administración como a Orfila Management, S.L. para que la gestión de la Sociedad se oriente al cumplimiento del calendario anterior. Asimismo, se acuerda por unanimidad delegar en cualquiera de los Consejeros para que pueda suscribir en nombre de la sociedad cuanta documentación fuera necesaria para modificar los términos del contrato de gestión con Orfila Management, S.L. con el objeto de adecuarlo a las condiciones anteriores.”

Por lo tanto, a continuación, se proyectan los costes de estructura teniendo en cuenta todo lo anterior:

	Costes de estructura	Factor	Costes actualizados	V.A. Acumulado
1 2018	130.000,00 €	0,9479	123.222,75 €	123.222,75 €
2 2019	131.300,00 €	0,8985	117.966,80 €	241.189,55 €
3 2020	132.613,00 €	0,8516	112.935,04 €	354.124,59 €
4 2021	133.939,13 €	0,8072	108.117,91 €	462.242,50 €
5 2022	135.278,52 €	0,7651	103.506,24 €	565.748,75 €
6 2023	136.631,31 €	0,7252	99.091,29 €	664.840,03 €
7 2024	137.997,62 €	0,6874	94.864,64 €	759.704,68 €
8 2025	139.377,60 €	0,6516	90.818,28 €	850.522,96 €
9 2026	140.771,37 €	0,6176	86.944,52 €	937.467,48 €

Como se ha comentado anteriormente, con el objetivo de calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y un rango superior para los gastos de estructura en base a las siguientes hipótesis:

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

El resultado sería el siguiente:

		g		
		1,25%	1%	0,75%
Tasa de descuento	4,50%	989.984,97 €	980.773,25 €	971.664,29 €
	5,50%	946.124,79 €	937.467,48 €	928.905,91 €
	6,50%	905.130,13 €	896.986,13 €	888.931,42 €

Deuda financiera: tras el análisis llevado a cabo de la deuda financiera, atendiendo a las características de la misma, entendemos que

los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia del emisor, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, asumimos el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

Sección 6 Resultado de la valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, podemos concluir, que el valor de la compañía ALMAGRO CAPITAL, S.L. se determinaría de la siguiente manera:

Triple NAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (31/08/2018)	①	9.210.205,52 €	9.210.205,52 €	9.210.205,52 €
Plusvalías de activos	②	834.224,83 €	1.175.984,40 €	1.517.743,97 €
Gastos de estructura	③	-989.984,97 €	-937.467,48 €	-888.931,42 €
Patrimonio ajustado (NNNAV)	①+②-③	9.054.445,39 €	9.448.722,44 €	9.839.018,07 €

Adicionalmente, como consecuencia de la adquisición de 4 activos, llevada a cabo después de la fecha de valoración (31 de agosto de 2018), la diferencia entre el valor neto contable de dichos activos y el valor de mercado de los mismos, arrojaría una plusvalía adicional de aproximadamente 395 miles de euros, tal y como se explica en el punto 5.2.

Ante la conclusión obtenida, se hace necesario resaltar las siguientes observaciones;

Observaciones:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.

- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado del mismo se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.
- El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente tanto a la veracidad de la información aportada como en la aportada para las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido tanto el balance aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.
- Para la determinación del efecto fiscal sobre la plusvalía analizada, se ha estimado una tasa general en base a un procedimiento razonado. A su vez, las consecuencias de la tasa empleada deben de ser tenidas en cuenta por parte de los posibles accionistas, así como las implicaciones fiscales que de ellos se deriven.

Sección 7 Conclusión

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

7. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe sobre la estimación del valor razonable de la sociedad ALMAGRO CAPITAL, S.L. a fecha 31 de agosto de 2018, de acuerdo con el contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

Nuestra opinión se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, utilizando la información proporcionada por el peticionario.

Triple NAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (31/08/2018)	①	9.210.205,52 €	9.210.205,52 €	9.210.205,52 €
Plusvalías de activos	②	834.224,83 €	1.175.984,40 €	1.517.743,97 €
Gastos de estructura	③	-989.984,97 €	-937.467,48 €	-888.931,42 €
Patrimonio ajustado (NNAV)	①+②-③	9.054.445,39 €	9.448.722,44 €	9.839.018,07 €

Adicionalmente, como consecuencia de la adquisición de 4 activos, llevada a cabo después de la fecha de valoración (31 de agosto de 2018), la diferencia entre el valor neto contable de dichos activos y el valor de mercado de los mismos, arrojaría una plusvalía adicional de aproximadamente 395 miles de euros, tal y como se explica en el punto 5.2.

Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información aportada por el peticionario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.
- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 5 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad. En este sentido el valor final se obtiene desde la visión actual de la inversión en la Sociedad y del sector en el que se encuentra, apoyándose en hipótesis razonadas y justificables.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

En Madrid, a 9 de noviembre de 2018

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.

Victoria García Sánchez
Consultor Advisory Services

Roberto Guñales Agustín
Business & Intangible Assets Manager
Advisory Services
CEVE® Miembro IEAF

Sergio Espadero Colmenar
Director Advisory Services
Representante de la Sociedad



ANEXO V Informe de la valoración independiente de los activos

ALMAGRO CAPITAL

Informe de Valoración
Valoración de Cartera de Activos Inmobiliarios

Nº Expediente: 2018-045540/99-02

Finalidad: Uso Interno

Fecha: 9 de Noviembre de 2018

ÍNDICE

SECCIÓN 1 - TÉRMINOS DE REFERENCIA	2
1.1. Instrucciones	2
1.2. Estatus del valorador	2
1.3. Fecha de valoración.....	2
1.4. Conflictos de interés.....	3
1.5. Bases de valoración	3
1.6. Información proporcionada	4
1.7. Objeto.....	4
SECCIÓN 2 -VALORACIÓN	6
2.1. Metodología	6
2.2. Principales hipótesis aplicadas en la valoración.....	12
SECCIÓN 3 - ANÁLISIS ECONÓMICO DE MERCADO	25
3.1. Visión Económica Nacional.....	25
3.2. Mercado Residencial	27
SECCIÓN 4 - ANÁLISIS DE LA CARTERA	42
PERÍMETRO 1	42
4.1. Composición de La Cartera por usos.....	42
4.2. Composición de La Cartera por ubicación	43
4.3. Composición de La Cartera por Valor de Mercado	45
4.4. Composición de La Cartera por Estado de Ocupación	46
PERÍMETRO 2.....	47
4.1. Composición de La Cartera por usos.....	47
4.2. Composición de La Cartera por ubicación	48
4.3. Composición de La Cartera por Valor de Mercado	50
4.4. Composición de La Cartera por Estado de Ocupación	51
SECCIÓN 5 - CONCLUSIONES	52
SECCIÓN 6 - VALORACIÓN	53
SECCIÓN 7 - CONFIDENCIALIDAD	54
ANEXOS	55

SECCIÓN 1 - TÉRMINOS DE REFERENCIA

1.1. Instrucciones

De acuerdo con los términos acordados en la propuesta de contratación, hemos llevado a cabo los análisis y comprobaciones necesarios para emitir este informe de valoración, relativo a una cartera de activos inmobiliarios ubicados en distintas localizaciones en España.

La finalidad de este trabajo es la obtención del;

- Valor de Mercado de cartera de inmuebles (valor de mercado agregado de las unidades que componen la cartera)

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo
- La valoración se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas en el proceso
- Confirmamos que Gesvalt no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a esta valoración, con motivo de este encargo
- Este informe de valoración ha sido preparado por valoradores cualificados de Gesvalt y supervisado por D. Sergio Espadero, MRICS, director en Gesvalt.

El resultado de este informe y la valoración es para Uso Interno de su organización.

1.2. Estatus del valorador

En la preparación de este informe de valoración, confirmamos que Gesvalt ha actuado como valorador externo, como se define en los Estándares Profesionales.

1.3. Fecha de valoración

La fecha de Valoración de la cartera es 31 de agosto de 2018.

1.4. Conflictos de interés

Confirmamos que no existe conflicto de interés alguno en la realización de este informe de Valoración.

1.5. Bases de valoración

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS - Estándares Profesionales" 10ª Edición, publicado en julio de 2017.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del **Valor de Mercado** del inmueble mencionado.

La definición de esta base de valoración se establece en la VPS 4 Bases de valoración:

Valor de Mercado

"El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción." (IVS 2013).

El objeto de este informe de valoración es la obtención del Valor de Mercado de la cartera mencionada y que se describe más adelante en este informe.

Para la realización de esta valoración, hemos asumido la información proporcionada por ustedes y la hemos considerado fiable. Nosotros no hemos inspeccionado las propiedades objeto de esta valoración, por lo que no hemos realizado las suficientes comprobaciones para poder proporcionar -por nuestros propios medios- una opinión de valor que sustituya a una valoración completa.

1.6. Información proporcionada

Hemos llevado a cabo una profunda revisión de la siguiente documentación, relativa a los activos a valorar:

- Data Tape con información básica con respecto a las unidades, como localización exacta, referencia catastral, superficies, fechas de inicio y fin de contrato de arrendamiento, renta contractual, opciones de compra, etc.
- Informes de Tasación anteriores de dichas unidades
- Copia de contratos de arrendamiento

De manera genérica, consideramos que la citada información es suficiente para la valoración, según la finalidad de la misma y bajo los términos de contratación acordados.

1.7. Objeto

El objeto de nuestro trabajo ha consistido en la realización de una serie de valoraciones de una cartera de activos inmobiliarios, con la finalidad de obtener nuestra opinión de su Valor de Mercado, como se describe en el punto 1.1 Instrucciones.

La cartera está dividida en dos perímetros:

- Perímetro 1.- Unidades inmobiliarias en balance a fecha de valoración (31 de Agosto de 2018)
- Perímetro 2.- Unidades inmobiliarias que, a fecha de valoración, no han sido adquiridas por la Compañía, pero sobre las cuales se han firmado contratos de arras y que, en un futuro, podrían serlo.

El perímetro 1 está compuesto por 6 viviendas con anejos vinculados, dividida por tanto en las siguientes tipologías:

- Vivienda
- Plaza de aparcamiento
- Trastero

El perímetro 2 está compuesto por 4 viviendas sin anejos.

Nuestra opinión de valor refleja el valor de Mercado individual agregado de la cartera de activos inmobiliario, no representando un valor de cartera. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

SECCIÓN 2 -VALORACIÓN

2.1. Metodología

Inspecciones

En general, las valoraciones individuales se han realizado con inspección externa de las propiedades, con una aproximación tipo **Drive-by**.

No obstante, para entender la realidad de la cartera, nos hemos basado en informes de valoración anteriores, que nos han sido facilitados por parte de la propiedad. Adicionalmente, los activos que componen la cartera son activos de los que la propiedad (cliente) ya ha tomado posesión (Perímetro 1) o bien existen firmados contratos de arras y un conocimiento de las unidades del Perímetro 2, no tratándose de colaterales de préstamos ni de otra modalidad de activos, cuya relación con nuestro cliente pudiera devenir en un conocimiento incompleto de dichos activos.

Por tanto, si al hecho de tratarse de activos cuya posesión ya ha sido materializada por nuestro cliente y haberse aportado una serie de informes de valoración, con una cobertura de la cartera suficiente en nuestra opinión, entendemos que haber optado por una aproximación de Valoración tipo Desktop (sin inspección física) es una medida prudente y suficiente para este ejercicio de Valoración, tanto en lo que se refiere al conocimiento de los activos como por lo que se refiere al riesgo de verificación de su existencia.

Por otra parte, se ha realizado visita exterior de todas las unidades de ambos perímetros.

Del análisis de los informes de Valoración aportados, podemos concluir lo siguiente:

- Se trata de valoraciones individuales según Orden ECO 803/2005 (Tasación ECO)
- La distribución y alcance de las mismas es el siguiente:

Valoraciones Aportadas	Antigüedad	Nº Activos
INFORME DE TASACIÓN ECO	Inferior a 6 meses	5
	Antigüedad de 1 año y 2 mes	1
TOTAL		6

La cobertura de estos informes de tasación es del 60% del total de activos de la cartera.

Como conclusión, entendemos que, basados en nuestra experiencia en Valoraciones de carteras de similar naturaleza durante los últimos meses, queda justificada la adopción de la aproximación tipo Desktop descrita para esta Valoración, con un grado suficiente de certidumbre.

Para la valoración de los inmuebles hemos empleado el método del Descuento de Flujos de Caja.

El método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*), es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación de los mismos en sí. Asimismo, para la valoración de aquellos activos que, aun no generando ingresos periódicos, su comercialización necesita de un periodo de maduración, dilatándose en el tiempo y, por tanto creando también una serie de flujos de ingresos y gastos en el tiempo.

Se nos han solicitado determinar el Valor de Mercado de los inmuebles;

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^n \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

FC_i = Importe de los flujos de caja libres en el año "i"

r = Tasa de descuento para la actualización

n = Número de periodos del plazo de proyección de previsiones explícitas

VM_n = Valor Terminal del Inmueble en el año "n"

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una. A partir de estos dos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

Esto se desarrollará con más concreción en el siguiente apartado.

Es importante destacar que la situación actual de la cartera, aún en fase de consolidación, y las particularidades de la misma (alto nivel de atomización, necesidad de actuaciones previas necesarias para su efectivo arrendamiento, etc.), suponen un elemento diferenciador respecto de activos en rentabilidad ya estabilizados.

En consecuencia, atendiendo a un criterio de prudencia, y a los únicos efectos de la valoración, se ha considerado más razonable asumir una hipótesis de ventas a corto plazo (para las unidades no alquiladas en el plazo estimado de comercialización y para las unidades alquiladas el mismo plazo una vez finalizados los contratos de arrendamiento), aun reconociéndose que el plan de negocio del Grupo consiste en el arrendamiento a medio-largo plazo, siempre por períodos iguales o superiores a lo requerido por la normativa reguladora de las SOCIMIS.

Por lo tanto, en la medida que dicho plan de negocio se cumpla, como así se estima que ocurra, el valor real de los activos podría verse incrementado como resultado de aplicar el método de descuento de flujos de caja en función de la rentabilidad efectivamente obtenida.

Del mismo modo, y puesto que el destino de los activos es el arrendamiento (y no su venta a corto plazo), no se ha entendido conveniente realizar ningún ajuste fiscal a la valoración obtenida, dado que no es previsible que el Grupo venga obligado a satisfacer el Impuesto sobre Sociedades en caso de ventas (al resultar de aplicación el tipo del 0% de las SOCIMIS), ni tampoco a regularizar los beneficios fiscales disfrutados en la adquisición de las unidades (bonificación para SOCIMIS en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas).

En cuanto a los incrementos por IPC, normalmente adoptamos previsiones consensuadas. Para nuestro caso, hemos optado por tener en cuenta el IPC de manera implícita en la tasa de descuento. Por tanto, hemos manejado ingresos y gastos previstos en moneda constante y tasa de descuento deflactadas.

Los flujos de caja de cada unidad se han establecido en base mensual durante el periodo de proyección de cada unidad.

Hemos realizado los ajustes apropiados para reflejar los siguientes conceptos:

- Reserva para costes no recuperables (*).
Estos costes incluyen:
 - Seguro
 - Gastos comunes
 - Mantenimiento y reparaciones
 - Gestión de alquileres
 - Impuesto de bienes inmuebles
- Se asume un gasto de preparación de las unidades orientado a reformar cada unidad antes de su venta
- Se deduce una comisión de comercialización de cada unidad
- Se afecta al precio de venta con una estimación de impuesto de incremento en el valor de los terrenos de naturaleza urbana (Plusvalía)
- Se incluye una provisión por impago de renta para las unidades alquiladas

() Según figura en la copia de los contratos de arrendamiento aportados, existen diferencias entre cada unidad con respecto a la obligación de cada parte (arrendatario/arrendador) del pago de cada concepto (renta y gastos). No obstante, hemos adoptado para esta valoración, como única obligación del arrendatario el pago de la renta, siendo por cuenta del arrendador el resto de conceptos.*

En relación con las tasas de descuento aplicables mantenemos contacto regular con inversores para conocer su actitud hacia las tasas de descuentos y rentabilidad que exigen a determinados tipos de inversiones. Este consenso general, junto con evidencia de transacciones y predicciones de mercado de tipos de interés, forman la base para escoger las tasas de descuento que se adoptan en cada caso.

Para determinar la tasa de descuento de cada unidad, hemos seguido una estrategia de clasificación de las mismas en grupos homogéneos, acorde con su perfil de riesgo estimado.

Valor Terminal

El Valor Terminal (VM) es el valor atribuido al activo a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa, en el caso que nos ocupa, dada la naturaleza del activo, en el precio estimado de venta en ese momento.

Para ello, el procedimiento es como sigue:

1. Se estima un precio actual de venta del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.
2. A partir de nuestras estimaciones, proyectamos ese precio al momento de venta del activo (fin del periodo de proyección)
3. Se obtiene un precio de venta a futuro del activo, sin tener en cuenta circunstancias como el estado de ocupación, el número de unidades que existen en la cartera en un mismo municipio, etc. Es decir, se ha considerado que los activos no poseen cargas de ningún tipo y se encuentran vacíos de ocupantes y se pueden comercializar libremente.

El precio de venta a futuro representa los ingresos a obtener como Valor Terminal (Precio de Salida).

Metodología

Con el fin de llegar a un valor de mercado representando el Valor Terminal (Precio de Salida) para cada unidad hemos adoptado el **Método de Comparación**.

Como resultado de la aplicación de esta metodología, obtendremos nuestra opinión de Precio de Venta Actual, mencionado antes.

Este precio de venta actual no contempla las circunstancias del activo, es decir, su estado de ocupación. Se trata de un parámetro a utilizar para estimar el precio en el momento de venta a futuro.

Esto incluye una evaluación del valor de la propiedad basado en el análisis de comparables e información de mercado con precios actuales en valor unitario de metro cuadrado construido. Es la técnica de valoración principal para la valoración de la propiedad residencial, aunque el método de inversión también puede ser considerado en el caso de propiedades de inversión residencial.

El método de comparación (o de mercado) se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

El proceso de valoración por el método comparativo supone un estudio de los precios y de las transacciones u operaciones de compraventa realizadas recientemente en el mercado, partiendo de una investigación previa para conseguir la información necesaria que sirve de base a la conclusión de valor.

El citado método se divide en las siguientes fases:

1. Establecer las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor.
2. Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
3. Seleccionar entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en el punto anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, para proceder posteriormente a aplicar el procedimiento de homogeneización necesario. A su vez se debe, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de Valor de Mercado de los bienes afectados.
4. Realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
5. Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

2.2. Principales hipótesis aplicadas en la valoración

Ingresos - Venta

Según se indica en el apartado anterior, hemos partido de nuestra estimación de precio de venta actual de cada unidad de la cartera. Posteriormente, hemos realizado los siguientes ajustes a este precio actual para obtener nuestra estimación de precio de venta futuro:

Hemos clasificado las unidades de la cartera en función de nuestra opinión individual del crecimiento potencial de precios.

Esto nos conduce a la creación de 3 grupos principales de activos según este criterio y para cada grupo hemos estimado un rango de crecimiento de precio anual:

- 1.- *Subirá en corto plazo*; Crecimiento entre un 2,5% y un 4,5% anual
- 2.- *Estable o ligera subida a plazo*; Crecimiento entre un 1% y un 2,5% anual
- 3.- *Bajarán o estable mucho tiempo*; Crecimiento entre un -2% y un 0% anual

Para poder situar en el punto adecuado de cada intervalo definido cada unidad concreta, hemos utilizado una serie de parámetros adicionales:

- Tasa de paro por municipio
- Renta neta disponible por municipio
- Proyección del crecimiento del PIB por Comunidad Autónoma (*)
- Proyección del crecimiento del empleo por Comunidad Autónoma (*)

(*) *Observatorio Regional España BBVA Research*

En cada grupo principal, se han establecido, para cada uno de los 4 parámetros adicionales, 5 sub-grupos. Estos sub-grupos se estructuran mediante la comparativa del valor del parámetro en cada municipio con la media nacional.

Este factor de incremento de precios se aplica al periodo de comercialización de cada unidad, con un máximo de 5 años, y se obtiene la estimación de precios de venta a futuro (momento de la venta).

Como resumen, la aplicación de los criterios sería como se especifica en la siguiente tabla:

Grupo principal	Sub-grupo	Ponderación		Ponderación		VALOR INICIAL
		75%		25%		
		PARO POR MUNICIPIO	RENTA DISPONIBLE POR MUNICIPIO	CRECIMIENTO DEL PIB 2016-2017	CRECIMIENTO DEL EMPLEO 2016-2017	
1.- Subirá en corto plazo	1	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
	2	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	2,00%
	3	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	2,00%
	4	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	2,00%
	5	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
2.- Estable o ligera subida a plazo	1	0,75%	0,75%	0,75%	0,75%	0,50%
	2	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,50%
	3	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,50%
	4	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,50%
	5	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
3.- Bajarán o estable mucho tiempo	1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,50%
	2	-0,15%	-0,15%	-0,15%	-0,15%	-0,50%
	3	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,25%	-0,50%
	4	-0,55%	-0,55%	-0,55%	-0,55%	-0,50%
	5	-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,75%	-0,50%

Ingresos - Renta

Asumimos como ingresos por rentas la renta contractual que ustedes nos han facilitado. Se utiliza la renta en moneda constante, por lo que no hemos indexado la renta a la inflación.

Periodo de comercialización

Para estimar el periodo de comercialización de cada unidad, hemos dividido la cartera en 3 grupos, a los que les hemos asignado un periodo de comercialización teórico;

- Corto >3 meses y <6 meses
 - El periodo de comercialización se ha establecido en 4,5 meses
- Normal >6 meses y <12 meses
 - El periodo de comercialización se ha establecido en 7,5 meses
- Lento > 12 meses
 - El periodo de comercialización se ha establecido en 15 meses

Para las unidades alquiladas, este plazo se aplicará una vez expire el contrato de arrendamiento.

Para las unidades alquiladas, al estar bajo contratos de arrendamiento con derecho vitalicio de prórroga, hemos realizado la siguiente hipótesis para determinar el periodo de duración de este.

Acudiendo a las estadísticas de esperanza de vida, publicadas por el Instituto Nacional de Estadística, *Esperanza de vida a distintas edades. Brecha de género. España*, y utilizando como base la edad de referencia del ocupante en el caso que arroja una mayor esperanza de vida (sexo femenino), facilitada por ustedes, determinamos la duración restante del contrato.

Esperanza de vida a distintas edades. Brecha de género. España

	2016		Brecha de género
	Hombres	Mujeres	
Al nacer	80,31	85,84	5,53
10 años	70,63	76,10	5,47
20 años	60,72	66,16	5,44
30 años	50,92	56,26	5,34
40 años	41,19	46,42	5,22
50 años	31,76	36,78	5,02
60 años	23,12	27,54	4,42
70 años	15,39	18,67	3,28
80 años	8,82	10,66	1,84
90 años	4,33	4,98	0,65

Fuente: Tablas de mortalidad. INE

Para ello, hemos aplicado esta estadística a las unidades objeto de valoración, con los siguientes resultados:

Perímetro 1

COD GVL	DIRECCIÓN	EDAD (AÑOS)	ESPERANZA DE VIDA (AÑOS)
1	CL DOCTOR ESQUERDO, 6 ESC DERECHA P-6 IZQUIERDA	88	7,41
2	CL PLATERÍAS, 4 P-1 DERECHA	77	15,55
3	CL VALLEHERMOSO, 21-23 P-1 A	95	4,98
4	CL JORGE JUAN, 96 P-1 2	85	7,41
5	PASEO PINTOR ROSALES, 18 P-3 IZQUIERDA	94	4,33
6	CL LAGASCA, 27, 6 ESC 2 P-1 IZQUIERDA	74	15,55

Perímetro 2

COD GVL	DIRECCIÓN	EDAD (AÑOS)	ESPERANZA DE VIDA (AÑOS)
7	CL LECHUGA, 5 P-2 DERECHA	95	4,98
8	CL ALEJANDRO SAINT AUBIN, 5 P-1 PUERTA 4	82	9,41
9	CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-1 IZQUIERDA	85	7,41
10	CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-2 IZQUIERDA	82	9,41

Estas unidades son vendidas una vez finalizado el contrato de arrendamiento, en línea con la práctica de Valoración en España.

El supuesto que hemos realizado es que, una vez finalizado el plazo de arrendamiento, se realiza una pequeña reforma de la unidad y esta es comercializada.

Este plazo teórico se ha matizado aplicando 3 criterios adicionales:

- Número de transacciones por mil habitantes de los últimos 12 meses (publicado por MInisterio de Fomento)

Hemos analizado el número de transacciones por mil habitantes de cada municipio y lo hemos comparado con el número de transacciones de vivienda por mil habitantes medio nacional en los últimos 12 meses.

Hemos ajustado el plazo teórico de comercialización en función de la proporción de ambas cifras.

Como conclusión, hemos aplicado el factor de acuerdo con la siguiente estrategia:

Nº Unidades / Nº de Transacciones (últimos 12 meses)	Factor 1 (multiplicador)
Menor que la media nacional	1,0
Entre 0% y 5% superior a la media nacional	1,5
Entre 5% y 10% superior a la media nacional	2,0
Entre 10% y 15% superior a la media nacional	2,5
Mayor del 15% superior a la media nacional	3,0

Con este factor se pretende medir la absorción necesaria frente a la capacidad demostrada.

- Número de transacciones de los últimos 12 meses sobre el número de transacciones de los 12 anteriores meses a los últimos 12. (publicado por Ministerio de Fomento)

Hemos obtenido, para cada municipio en el que existan 5 ó más unidades de la cartera, el número de transacciones de los últimos 24 meses, divididas en dos periodos de 12 meses consecutivos, intentando medir la variación de la capacidad de absorción de dichos municipios.

Hemos ajustado el plazo teórico de comercialización en función de la variación anteriormente obtenida.

Como conclusión, hemos aplicado el factor de acuerdo con la siguiente estrategia:

Nº Unidades / Nº de Transacciones (últimos 12 meses)	Factor 2 (multiplicador)
Mayor del 100%	0,60
Entre 50% y 100%	0,65
Entre 20% y 50%	0,70
Entre 15% y 20%	0,75
Entre 10% y 15%	0,80
Entre 1% y 10%	0,85
Sin variación	1,00
Entre 0% y -10%	1,10
Entre -10% y -20%	1,15
Entre -20% y -50%	1,20
Menor del -50%	1,25

- Tasa de paro provincial

Hemos obtenido la tasa de paro provincial y la hemos comparado con la media nacional.

Hemos ajustado el plazo teórico de comercialización en función de la relación anteriormente obtenida.

Como conclusión, hemos aplicado el factor de acuerdo con la siguiente estrategia:

Tasa de paro provincial / Tasa de paro nacional	Factor 3 (multiplicador)
Menor del -5%	0,75
Entre -5% y -2%	0,85
Entre -2% y 0%	0,95
Entre 0% y 1%	1,00
Entre 1% y 2%	1,05
Entre 2% y 5%	1,10
Entre 5% y 10%	1,15
Mayor del 10%	1,25

Plazo de comercialización "real" =

Plazo de comercialización "teórico" * Factor 1 * Factor 2 * Factor 3

Para las unidades arrendadas, al plazo de comercialización obtenido se le aplica un factor de corrección que tiene en cuenta la duración de los contratos de alquiler, intentando mitigar el efecto que produciría un plazo de alquiler largo junto a un periodo de comercialización también largo, y se le suma el plazo de contrato de arrendamiento restante y se obtiene el plazo de comercialización "real".

Ahora bien, como se estima que la cartera está siendo comercializada, se asume que las primeras unidades se comercializarían en el primer mes, corrigiendo en este sentido el plazo "real" para transformarlo en el plazo de comercialización "efectivo".

Este plazo de comercialización para las unidades valoradas (una vez finalizados contratos de arrendamiento) es, en todos los casos de 3 meses.

Tasa de descuento

Para establecer la tasa de descuento a aplicar en la estimación de valor de Mercado de cada unidad hemos clasificado las unidades de la cartera en grupos homogéneos según el perfil de riesgo estimado en cada una.

Estos grupos homogéneos obedecen a un ranking de clasificación de riesgo, que se ha compuesto utilizando los siguientes parámetros:

1. *Parámetros a nivel activo individual:*

- Plazo de comercialización: tiempo estimado para comercializar cada unidad
- Ritmo de venta: ritmos de comercialización de unidades similares en la zona
- Crecimiento potencial de precios: opinión sobre la evolución a corto plazo de precios en la zona para unidades similares

Nuestros valoradores han realizado una estimación cualitativa de estos parámetros para cada unidad de la cartera. Como resultado, se aplica una puntuación para cada alternativa, de acuerdo con la siguiente tabla:

Plazo de comercialización		Ritmo de venta		Crecimiento potencial de precios	
Criterio	Factor	Criterio	Factor	Criterio	Factor
Corto >3 meses y <6 meses	2	1.- Se vende activamente en la zona	2	1.- Subirá en corto plazo	2
Normal >6 meses y <12 meses	1	2.- Venta a ritmo lento	1	2.- Estable o ligera subida a plazo	1
Lento > 12 meses	0	3.- No se vende prácticamente nada	0	3.- Bajarán o estable mucho tiempo	0

Por tanto, para cada activo obtenemos un primer factor, como suma de las puntuaciones arriba indicadas.

2. *Parámetros a nivel municipal:*

Hemos clasificado cada municipio bajo determinados criterios, para complementar la segmentación anterior (activo a activo). Los criterios aplicados a nivel municipal han sido los siguientes:

- Nivel de población
- Carácter inmobiliario de la provincia. Se trata de matizar el anterior, contemplando la existencia de factores inmobiliarios relevantes, tales como, dinamismo del Mercado inmobiliario, zonas turísticas activas, áreas metropolitanas de especial relevancia económica...

- Capitalidad: el municipio es capital de provincial o tiene una importancia inmobiliaria similar
- Municipio significativo: como complemento al criterio anterior, este factor pretende reforzar la importancia y relevancia del Mercado inmobiliario en cada municipio

Nuestros valoradores han realizado una estimación de estos parámetros para cada municipio. Como resultado, se aplica una puntuación para cada alternativa, de acuerdo con la siguiente tabla:

Nivel de población		Carácter inmobiliario de la provincia		Capitalidad		Municipio significativo	
Criterio	Factor	Criterio	Factor	Criterio	Factor	Criterio	Factor
Mayor de 50.000 habitantes	4	Elevado dinamismo	4	Capital de provincia	1	Mercado inmobiliario muy relevante	2
Entre 20.000 y 50.000 habitantes	3	Moderado dinamismo	3	Resto	0	Mercado inmobiliario relevante	1
Entre 7.000 y 20.000 habitantes	2	Escaso dinamismo	2			Mercado inmobiliario no relevante	0
Menos e 7.000 habitantes	1	Nulo dinamismo	1				

Una vez aplicados estos factores, establecemos la segmentación de la cartera según la siguiente estrategia y aplicamos la tasa de descuento apropiada, en función del grado de atractividad de cada grupo homogéneo:

Ranking	Suma de Factores	Tasa de Descuento (Deflectada)
A	Entre 15 Y 17	3,5%
B	Entre 12 y 14	4,5%
C	Entre 9 y 11	5,0%
D	Entre 6 y 8	7,0%
E	Entre 2 y 5	7,5%

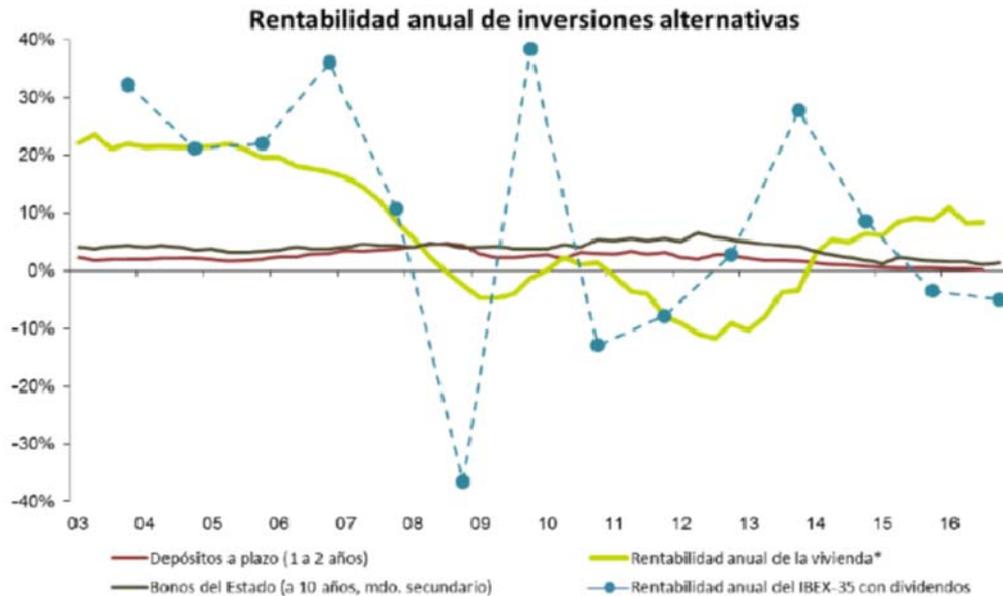
Como resultado del análisis de la cartera, con respecto a la segmentación establecida según el ranking descrito, todas las unidades se encuentran el grupo A.

Es destacable este hecho, que obedece a la calidad de las ubicaciones, dentro del municipio de Madrid, en zonas de gran actividad inmobiliaria y de crecimiento de precios.

Por tanto, la tasa de descuento a aplicar en el descuento de flujo de caja sería del 3,50%. No obstante, para reflejar la incertidumbre de la duración del contrato de arrendamiento, basada en la esperanza de vida del ocupante de referencia (como se ha explicado anteriormente), hemos añadido 175 puntos básicos a esta aplicando, por tanto, una tasa de descuento del 5,25% a todas la unidades.

Rentabilidades

El mercado de inversión residencial experimentó un gran auge en 2016 y hasta la fecha en 2017, porque la rentabilidad ha vuelto.



Fuente: Banco de España, BMEX y Bankia Estudios. * Rentabilidad bruta de la vivienda por alquiler más plusvalía

Porcentaje de Rentabilidad de la Vivienda en Alquiler por Provincias 2º Trimestre 2017

Álava	5,47	Madrid	7,05
Albacete	6,22	Málaga	5,48
Alicante	5,37	Murcia	6,80
Almería	6,12	Navarra	5,87
Ávila	6,50	Orense	6,01
Badajoz	7,07	Asturias	5,94
Islas Baleares	7,42	Palencia	8,15
Barcelona	7,59	Las Palmas	6,82
Burgos	6,91	Pontevedra	5,54
Cáceres	8,24	Salamanca	6,29
Cádiz	6,20	Santa Cruz de Tenerife	5,76
Castellón	6,44	Cantabria	5,47
Ciudad Real	7,96	Segovia	6,25
Córdoba	6,32	Sevilla	6,24
La Coruña	4,67	Soria	4,97
Gerona	5,23	Tarragona	5,93
Granada	6,03	Teruel	5,58
Guadalajara	6,55	Toledo	6,91
Guipúzcoa	4,77	Valencia	7,39
Huelva	7,74	Valladolid	6,25
Huesca	6,62	Vizcaya	4,97
Jaén	7,70	Zamora	5,52
León	7,41	Zaragoza	6,22
Lleida	7,40	Ceuta	5,19
La Rioja	6,75	Melilla	5,42
Lugo	6,44	Cuenca	7,98

Fuente: uDA

La rentabilidad media para una vivienda en alquiler en Madrid provincia se situó en el 7,05%, aunque hemos observado una variación de rentabilidades desde el 3% en el centro de la capital, en zonas prime, hasta rentabilidades de entre el 4,5% y el 5% en zonas de nivel medio.

Este es un fenómeno común al resto de provincias, en las que se muestra una gran diferencia entre las rentabilidades de unas zonas a otras en una misma provincia.

En este sentido, al haber realizado un análisis detallado unidad a unidad, hemos determinado el carácter y calidad inmobiliaria que nos ha permitido discriminar en cada caso esta dispersión.

Gastos

Hemos establecido una serie de hipótesis para estimar los gastos asociados a la explotación, mantenimiento y venta de las unidades que componen la cartera. A partir de nuestra experiencia y conocimiento del mercado y de su aplicación en carteras similares, consideramos que estos parámetros son adecuados para esta valoración.

Concepto	Valor
Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) (€/m2/año)	5
Impuesto sobre el Incremento en el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía) (% s/Precio de Venta) (Acumulado por años y pago en el momento de la venta)	0,30%
Mantenimiento (€/m2/año)	2
Gastos Comunes (€/m2/mes)	1
Seguro (€/m2/año)	1,00 (*)
Impagos (sobre renta actual)	2,00%
Comisión por ventas (API) (s/Precio de Venta)	2,00%
Gastos de Gestión Alquileres (s/Renta Actual)	3,00%
Plazo de reforma de unidades vendidas (previo a la venta, en meses)	3

(*) Estándar adoptado en nuestras valoraciones de carteras similares

Con respecto a la reforma de las unidades previa a su comercialización, hemos de distinguir distintas situaciones, determinadas por los siguientes factores:

- Estado de la vivienda
- Superficie de la vivienda
- Antigüedad de la vivienda

Como resumen, se muestra a continuación el coste de reforma previsto para cada unidad:

Perímetro 1

COD_GVLT	DIRECCIO_COMPLERTA	CODI_POSTAL	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	COSTE UNITARIO DE REFORMA
1-1	CL DOCTOR ESQUERDO, 6 ESC DERECHA P-6 IZQUIERDA	28028	1960	227,25	300
2-1	CL PLATERÍAS, 4 P-1 DERECHA	28016	1972	370,00	150
3-1	CL VALLEHERMOSO, 21-23 P-1 A	28015	1988	154,56	400
4	CL JORGE JUAN, 96 P-1 2	28009	1940	67,32	500
5-1	PASEO PINTOR ROSALES, 18 P-3 IZQUIERDA	28008	1970	458,04	300
6	CL LAGASCA, 27, 6 ESC 2 P-1 IZQUIERDA	28001	1960	123,22	400

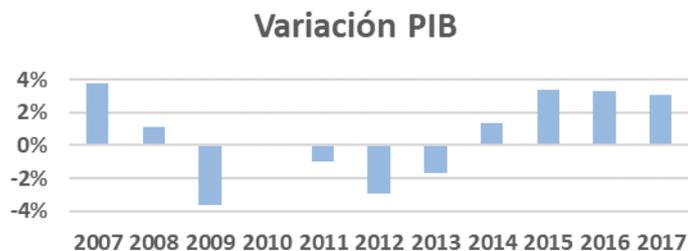
Perímetro 2

COD_GVLT	DIRECCIO_COMPLERTA	CODI_POSTAL	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	COSTE UNITARIO DE REFORMA
7	CL LECHUGA, 5 P-2 DERECHA	28012	1900	153,00	400
8	CL ALEJANDRO SAINT AUBIN, 5 P-1 PUERTA 4	28045	1930	54,83	500
9	CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-1 IZQUIERDA	28012	1900	66,00	500
10	CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-2 IZQUIERDA	28012	1900	66,00	500

SECCIÓN 3 - ANÁLISIS ECONÓMICO DE MERCADO

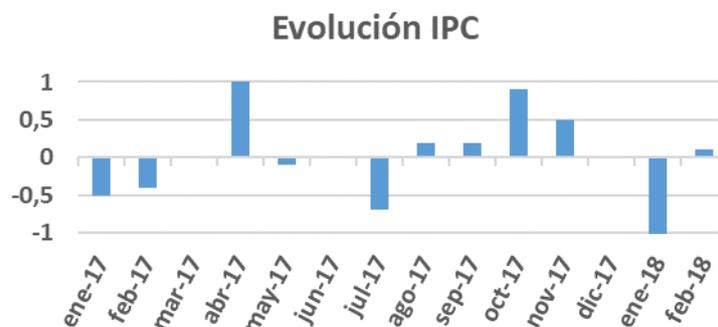
3.1. Visión Económica Nacional

La economía española crece a un ritmo superior al esperado. Durante los últimos años, el crecimiento de la economía española ha crecido a un ritmo superior al 2%. De acuerdo con un informe elaborado por BBVA Research, se aumentan las previsiones de crecimiento de la economía hasta el 2,8% en 2018, que se traducirá en la creación de algo más de un millón de empleos en el próximo bienio. También cabe destacar el entorno internacional que continúa siendo favorable para la economía española. En particular, se revisa moderadamente al alza el crecimiento de la zona del euro hasta el 1,7% en 2018.



La recuperación continuará apoyándose tanto en factores internos como externos. El buen pulso exportador, las condiciones monetarias expansivas y la corrección de desequilibrios estructurales apoyarán el avance de la demanda interna. Sin embargo, el menor empuje de factores clave como las políticas fiscal y monetaria, justifica las previsiones de desaceleración suave a lo largo del bienio. Finalmente, la política monetaria entrará paulatinamente en un proceso de normalización, manteniéndose la expectativa de que el BCE no aumente tipos de interés hasta finales de 2018.

La variación mensual del IPC (Índice de Precios al Consumo) en febrero ha sido del 0,1%, 12 décimas superior al del mes anterior, de forma que la inflación acumulada en 2018 es del -0,9%.



Si bien las perspectivas económicas para el bienio han mejorado, dado el buen comportamiento del sector exterior, la inversión y el empleo, persisten riesgos externos e internos que podrían limitar el crecimiento.

A nivel externo se mantiene la incertidumbre sobre el futuro del comercio global, debido al sentido que pueda tomar la política comercial de EEUU y la salida del Reino Unido de la Unión Europea. Igualmente, aunque reducidas por ahora, existen algunas dudas sobre el momento y la intensidad de la retirada de estímulos monetarios por parte del BCE. En este último aspecto, un tensionamiento de las condiciones de financiación inesperado e intenso afectaría especialmente a una economía apalancada como la española.

En el entorno doméstico, los efectos de la incertidumbre sobre la política económica se reducen, pero no desaparecen. En este sentido, será clave la capacidad de generar consensos sobre las medidas necesarias para consolidar la recuperación de la actividad y la creación de empleo estable y productivo. Por otro lado, aunque el elevado nivel de paro podría estar impidiendo repuntes en precios y salarios, este elemento de contención se está agotando. De producirse incrementos en los salarios que no estén acompañados de mejoras en la productividad, la competitividad de las empresas, el crecimiento de las exportaciones y la creación de empleo podrían verse negativamente afectados.

En cuanto al sector inmobiliario no sólo se beneficia de la buena marcha de la economía, sino que también contribuye a ello, tal y como revela la evolución de la inversión en vivienda que, previsiblemente, fue la partida responsable del 9,4% del crecimiento del PIB en 2017 y se prevé que sea de casi el 11% en 2018.

Por último, desde el cuarto trimestre de 2017 la situación en Cataluña viene marcada por la inestabilidad política. A falta de cifras oficiales, se espera una desaceleración económica en Cataluña que podría afectar al resto de España, propiciada por el éxodo empresarial y el descenso del turismo en la región.

3.2. Mercado Residencial

A partir de los datos publicados por el Colegio de Registradores, correspondientes al primer trimestre de 2018, puede observarse que el cambio de tendencia del precio de la vivienda se va intensificando trimestre tras trimestre, alcanzando cada vez una mayor fortaleza.

El precio de la vivienda ha presentado un importante incremento durante el primer trimestre, dando lugar a una tasa del 4,48%. El incremento interanual se ha situado en el 9,39%, intensificando la tendencia ascendente que el precio de la vivienda viene mostrando durante los últimos años. Desde los mínimos de finales de 2014 se ha incrementado un 25,94%, lo que ha producido que el ajuste desde los máximos de 2007 se encuentre actualmente en el -18%, habiéndose suavizado significativamente como consecuencia de la recuperación de los últimos años.

El número de compraventas de vivienda registradas en el último trimestre ha sido de 128.990, 17.069 más que el trimestre precedente, dando lugar a un importante crecimiento intertrimestral (15,25%). Este volumen de compraventas trimestrales es el más elevado de los últimos treinta y ocho trimestres, debiendo retroceder hasta el tercer trimestre de 2008 para encontrar una cifra superior. En vivienda nueva se han registrado 22.299 compraventas, un 15,39% más que en el cuarto trimestre, alcanzando el mayor resultados de los últimos doce trimestres. En vivienda usada se han registrado 106.691 compraventas, con un incremento intertrimestral del 15,22%, siendo la cifra absoluta más elevada de los últimos cuarenta y tres trimestres, es decir, desde el segundo trimestre de 2007 no se alcanzaba una cuantía tan elevada. De hecho, desde hace cuarenta y dos trimestres no se superaban las 100.000 compraventas trimestrales en vivienda usada.

Las comunidades autónomas que han registrado un mayor número de compraventas de vivienda han sido Andalucía (24.208), Cataluña (20.756), Comunidad Valenciana (19.876) y Comunidad de Madrid (18.855), mientras que los mayores incrementos intertrimestrales han correspondido a País Vasco (36,27%), Murcia (31,88%) y Navarra (21,43%).

En cuarenta y cinco provincias se ha incrementado el número de compraventas de vivienda con respecto al trimestre precedente, con incrementos de dos dígitos en treinta y tres de ellas. El mayor número de compraventas se ha registrado en Madrid (18.855), Barcelona (14.328), Alicante (10.232), Málaga (7.931) y Valencia (7.489). En vivienda nueva las mayores cuantías se han alcanzado en Madrid (3.895), Barcelona (2.247), Alicante (1.332) y Málaga (1.254). Mientras que en vivienda usada los resultados más destacados han correspondido a Madrid (14.960), Barcelona (12.081), Alicante (8.900), Valencia (6.794) y Málaga (6.677).

La compra de vivienda por extranjeros se ha situado en el 13,05% de las compraventas, ligeramente por debajo del 13,64% del pasado trimestre, pero con un importante incremento en términos absolutos como consecuencia del fuerte aumento del número de compraventas.

Concretamente, se han registrado más de 16.500 compras de vivienda por extranjeros, frente a las poco más de 15.000 del cuarto trimestre. Las nacionalidades con mayor peso en la compra de vivienda por extranjeros han sido británicos (14,59%), alemanes (7,85%), franceses (7,64%), belgas (6,83%), suecos (6,57%), italianos (5,77%) y rumanos (5,41%). En los últimos doce meses los extranjeros han registrado cerca de 63.000 compras de vivienda.

Las comunidades autónomas que durante el primer trimestre han registrado un mayor número de compras de vivienda por extranjeros han sido Baleares (31,72%), Canarias (29,62%), Comunidad Valenciana (26,47%), Murcia (17,50%), Andalucía (13,97%) y Cataluña (11,64%). A nivel provincial los mayores porcentajes de compra de vivienda por extranjeros han correspondido a Alicante (41,05%), Tenerife (40,78%), Baleares (31,72%), Málaga (30,57%), Girona (26,94%), Las Palmas (19,78%), Almería (19,16%), Melilla (17,65%) y Murcia (17,50%).

La estabilidad sigue caracterizando la distribución de pesos de compraventas de vivienda nueva (17,28%) y usada (82,72%), aunque con incrementos en ambos casos en términos absolutos (número de compraventas). La vivienda nueva se ha desagregado en un 15,39% de vivienda nueva libre y un 1,89% de vivienda nueva protegida. Las comunidades autónomas que han presentado mayores pesos de compraventas de vivienda usada han sido Extremadura (91,42%), Comunidad Valenciana (88,06%), Cataluña (84,65%) y Murcia (84,36%). En vivienda nueva libre los pesos más destacados han correspondido a Galicia (20,68%), Asturias (20,38%), Canarias (19,16%) y Comunidad de Madrid (18,51%). En vivienda nueva protegida las mayores cuantías se han alcanzado en País Vasco (5,43%), Asturias (5,39%), Navarra (3,59%) y Castilla y León (3,54%).

Estadísticas residenciales a nivel nacional

ESPAÑA

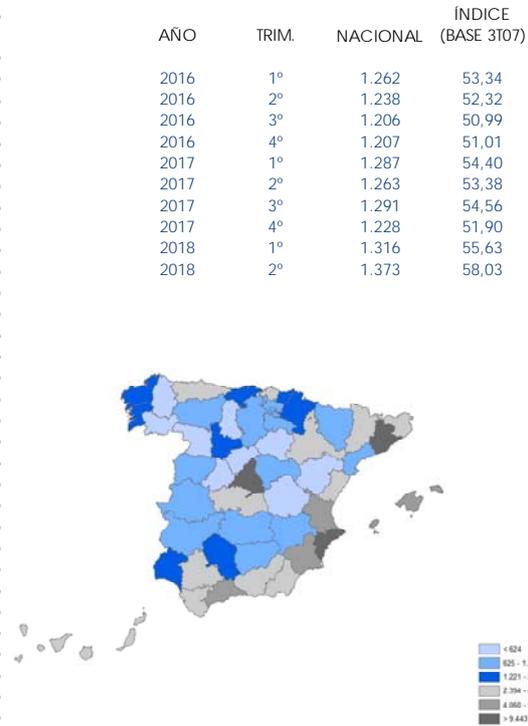
- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **9%**

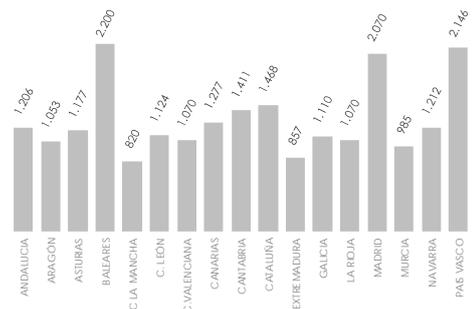
Número de transacciones vivienda libre y variación anual (%)

TOTAL NACIONAL		129.198	8%
Andalucía		24.798	18%
	Almería	2.535	26%
	Cádiz	3.027	16%
	Córdoba	1.566	17%
	Granada	2.692	21%
	Huelva	1.215	16%
	Jaén	1.265	8%
	Málaga	8.252	15%
	Sevilla	4.246	23%
Aragón		3.618	18%
	Huesca	731	17%
	Teruel	306	32%
	Zaragoza	2.581	16%
Asturias		2.203	12%
Baleares		4.001	-10%
Canarias		6.285	2%
	Las Palmas	3.176	3%
	Sta. Cruz de Tenerife	3.109	0%
Cantabria		1.351	6%
Castilla y León		5.507	7%
	Ávila	444	28%
	Burgos	927	6%
	León	806	-2%
	Palencia	313	1%
	Salamanca	742	3%
	Segovia	446	9%
	Soria	217	21%
	Valladolid	1.247	3%
	Zamora	365	24%
C. La Mancha		4.882	7%
	Albacete	673	-11%
	Ciudad Real	938	22%
	Cuenca	373	-2%
	Guadalajara	810	15%
	Toledo	2.088	6%
Cataluña		20.553	2%
	Barcelona	13.975	-1%
	Girona	2.749	3%
	Lleida	1.093	25%
	Tarragona	2.736	13%
C. Valenciana		19.848	17%
	Alicante	10.658	19%
	Castellón	1.837	20%
	Valencia	7.353	15%
Extremadura		1.857	2%
	Badajoz	1.121	-1%
	Cáceres	736	9%
Galicia		4.035	4%
	A Coruña	1.660	-5%
	Lugo	617	25%
	Ourense	407	16%
	Pontevedra	1.351	4%
Madrid		19.008	4%
Murcia		4.070	23%
Navarra		1.216	-6%
Pais Vasco		4.611	-4%
	Álava	679	-6%
	San Sebastián	1.359	-16%
	Vizcaya	2.573	4%
La Rioja		1.075	39%

Precio unitario medio/m² por Comunidad Autónoma



Precio unitario medio/m² por Comunidad Autónoma



Estadísticas residenciales a nivel regional / local

MADRID

- Segundo Trimestre 2018 -

Tasa de variación anual **11%**



TRANSACCIONES

▲ **2,8%**
1T2018

COMPRADOR INTER.

▲ **9,0%**
1T2018

Nº HIPOTECAS

▲ **1,8%**
mar.-18

Variación del precio/m2



Estudio por provincias

	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	Var. Anual	Alquiler €/m²
MADRID	1.870	1.910	1.964	1.991	2.070	10,7%	14,80

CAPITALES DE PROVINCIA

- Segundo Trimestre 2018 -

		Venta €/m ²	Alquiler €/m ² /mes
Andalucía	Almería	1.195	6,09
	Cádiz	1.810	8,98
	Córdoba	1.325	6,66
	Granada	1.533	7,20
	Huelva	1.032	5,52
	Jaén	1.150	5,64
	Málaga	1.720	10,04
Aragón	Sevilla	1.439	9,62
	Huesca	1.165	6,03
Asturias	Teruel	1.030	4,95
	Zaragoza	1.290	7,69
Baleares	Oviedo	1.379	6,84
Canarias	P. de Mallorca	2.158	12,58
	Las Palmas	1.458	11,63
Cantabria	Sta. Cruz de Tenerife	1.215	7,53
	Santander	1.494	8,54
Castilla y León	Ávila	948	4,92
	Burgos	1.485	6,67
	León	1.201	5,97
	Palencia	1.179	5,74
	Salamanca	1.527	7,23
	Segovia	1.378	7,26
	Soria	1.140	5,88
	Valladolid	1.305	6,80
C. La Mancha	Zamora	ND	4,49
	Albacete	1.134	5,44
	Ciudad Real	1.060	4,73
	Cuenca	1.043	4,83
	Guadalajara	1.080	5,85
Cataluña	Toledo	1.290	6,39
	Barcelona	3.367	18,52
C. Valenciana	Girona	1.664	9,02
	Lleida	817	5,99
	Tarragona	1.342	7,28
	Alicante	1.229	7,95
Extremadura	Castellón	995	5,14
	Valencia	1.409	9,29
	Badajoz	1.020	5,10
Galicia	Cáceres	1.009	4,65
	A Coruña	1.628	7,15
	Lugo	1.035	4,90
	Ourense	1.360	5,15
Madrid	Pontevedra	1.390	5,42
	Madrid	2.960	16,85
Murcia	Murcia	1.060	6,20
Navarra	Pamplona	1.710	8,24
	Vitoria	1.824	9,08
País Vasco	San Sebastián	3.836	15,59
	Bilbao	2.410	12,12
	Logroño	1.290	6,19
La Rioja			



Precio unitario medio/m² por capital provincia



Precio unitario medio/m²/mes por capital provincia

MUNICIPIOS >50.000 HAB.

- Segundo Trimestre 2018 -

LOCALIDAD	Venta €/m ²	Alquiler €/m ² /mes	LOCALIDAD	Venta €/m ²	Alquiler €/m ² /mes
ALMERÍA			Sabadell	1.396	9,50
El Ejido	840	5,87	Sant Boi de Llobregat	1.796	10,60
Roquetas de Mar	970	5,55	Sant Cugat del Vallès	3.310	12,42
CÁDIZ			Sta Coloma de Gramer	1.590	10,44
Algeciras	930	6,34	Terrassa	1.380	8,82
Chiclana de la Frontera	1.340	8,20	Viladecans	2.030	10,08
Jerez de la Frontera	930	5,86	Vilanova i la Geltrú	1.590	8,73
Línea de la Concepción	1.190	7,12	TARRAGONA		
Puerto de Santa María	1.490	9,17	Reus	901	6,12
San Fernando	1.120	6,39	BADAJOS		
Sanlúcar de Barrameda	1.215	7,64	Mérida	790	4,61
GRANADA			CORUÑA		
Motril	980	4,64	Ferrol	620	4,17
JAÉN			Santiago de Compostel	1.742	6,43
Linares	780	4,13	PONTEVEDRA		
MÁLAGA			Vigo	1.699	7,82
Benalmádena	1.940	10,11	MADRID		
Estepona	1.780	11,19	Alcalá de Henares	1.522	8,94
Fuengirola	1.805	10,35	Alcobendas	2.310	11,11
Marbella	2.457	13,42	Alcorcón	1.910	9,18
Mijas	1.650	8,61	Collado Villalba	1.550	7,91
Torremolinos	1.510	10,60	Coslada	1.750	9,09
Vélez-Málaga	1.180	6,53	Fuenlabrada	1.410	8,31
SEVILLA			Getafe	1.650	9,17
Alcalá de Guadaíra	970	5,71	Leganés	1.730	8,98
Dos Hermanas	1.130	6,03	Majadahonda	2.890	11,53
ASTURIAS			Móstoles	1.580	8,85
Avilés	983	5,89	Parla	1.199	6,83
Gijón	1.348	7,68	Pozuelo de Alarcón	3.010	10,17
LAS PALMAS			Rivas-Vaciamadrid	1.770	9,53
Arrecife	1.170	8,14	Rozas de Madrid (Las)	2.580	9,81
Santa Lucía de Tirajana	1.110	8,66	S. Sebastián de los Reyes	2.250	11,06
Telde	1.115	6,72	Torrejón de Ardoz	1.430	8,00
TENERIFE			Valdemoro	1.466	7,07
Arona	1.620	11,65	MURCIA		
San Cristóbal L.	1.120	7,05	Cartagena	990	6,28
CANTABRIA			Lorca	870	4,54
Torrelavega	1.010	5,30	Molina de Segura	810	4,71
CIUDAD REAL			GUIPUZCOA		
Puertollano	680	3,79	Irun	2.206	10,01
TOLEDO			VIZCAYA		
Talavera de la Reina	710	4,42	Barakaldo	1.880	9,52
LEÓN			Getxo	2.980	10,90
Ponferrada	820	4,74	ALICANTE		
BARCELONA			Alcoy/Alcoi	630	4,12
Badalona	1.710	10,67	Benidorm	1.982	11,35
Castelldefels	2.810	13,53	Elche/Elx	900	5,04
Cerdanyola del Vallès	2.100	9,83	Elda	510	3,59
Cornellà de Llobregat	2.020	11,68	Orihuela	1.207	9,20
Granollers	1.587	8,02	Torre Vieja	1.257	7,72
Hospitalet de Llobregat	1.820	14,31	VALENCIA		
Manresa	1.038	6,42	Gandia	890	7,19
Mataró	1.720	9,20	Paterna	1.070	5,82
Mollet del Vallès	1.760	8,88	Sagunto/Sagunt	760	4,82
Prat de Llobregat	2.099	10,76	Torrent	880	5,78
Rubí	1.745	9,01			

MADRID

- Segundo Trimestre 2018 -

RENTA DISPONIBLE

▲ 25.100€
4T2016

VARIACION POB. ACTIVA

▲ 2,3%
abr-17

TASA DESEMPLEO

▲ 10,8%
feb-18

% VIVIENDAS/INMUEBLES

▼ 68,2%
2016

RATIO PISO/UNIF

▲ 66/2
2016

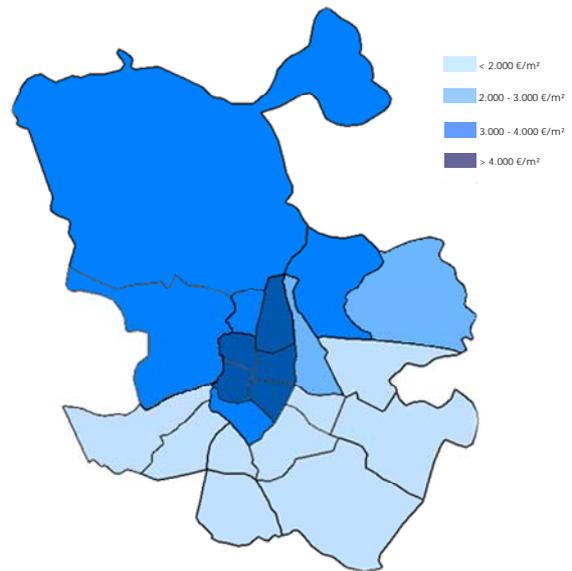
ANTIGÜEDAD

▼ 45
2016

SUPERFICIE MEDIA

▼ 160,5
2016

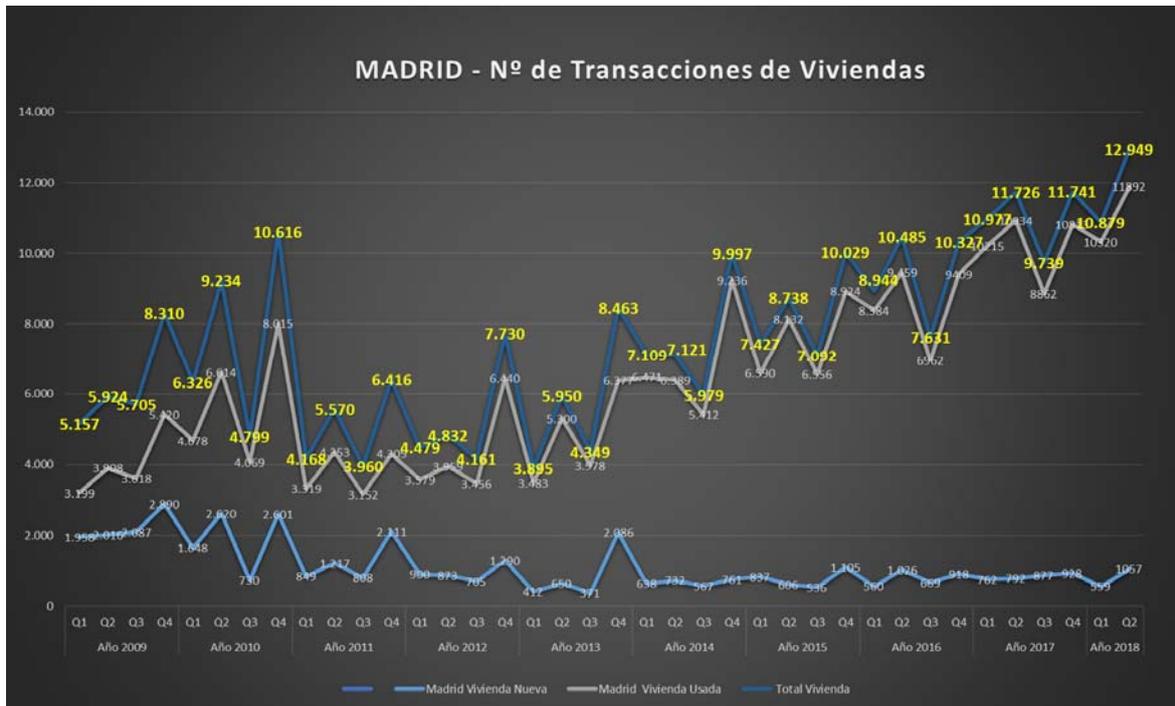
VARIACION VISADOS

▲ 6,1%
2016

DISTRITO	Pob.	Venta €/m²	Alquiler €/m²/mes
CENTRO	132.888	4.398	20,59
ARGANZUELA	153.531	3.484	15,88
RETIRO	119.516	4.396	17,33
SALAMANCA	145.893	5.433	21,14
CHAMARTÍN	145.564	4.687	17,80
TETUAN	156.869	3.005	16,46
CHAMBERÍ	139.112	5.101	19,31
FUENCARRAL	244.467	3.110	12,07
MONCLOA	118.501	3.223	15,48
LATINA	237.110	1.845	11,97
CARABANCHEL	249.943	1.752	11,65
USERA	137.951	1.520	11,24
P.VALLECAS	232.104	1.502	12,67
MORATALAZ	94.648	1.990	10,69
CIUDAD LINEAL	215.563	2.720	13,74
HORTALEZA	185.151	3.225	13,51
VILLAVERDE	146.831	1.302	10,62
V.VALLECAS	108.354	1.998	11,22
VICALVARO	71.305	1.790	10,20
SAN BLAS	157.219	1.890	12,04
BARAJAS	48.196	2.817	11,68

A continuación, incluimos un análisis pormenorizado del mercado en Madrid.

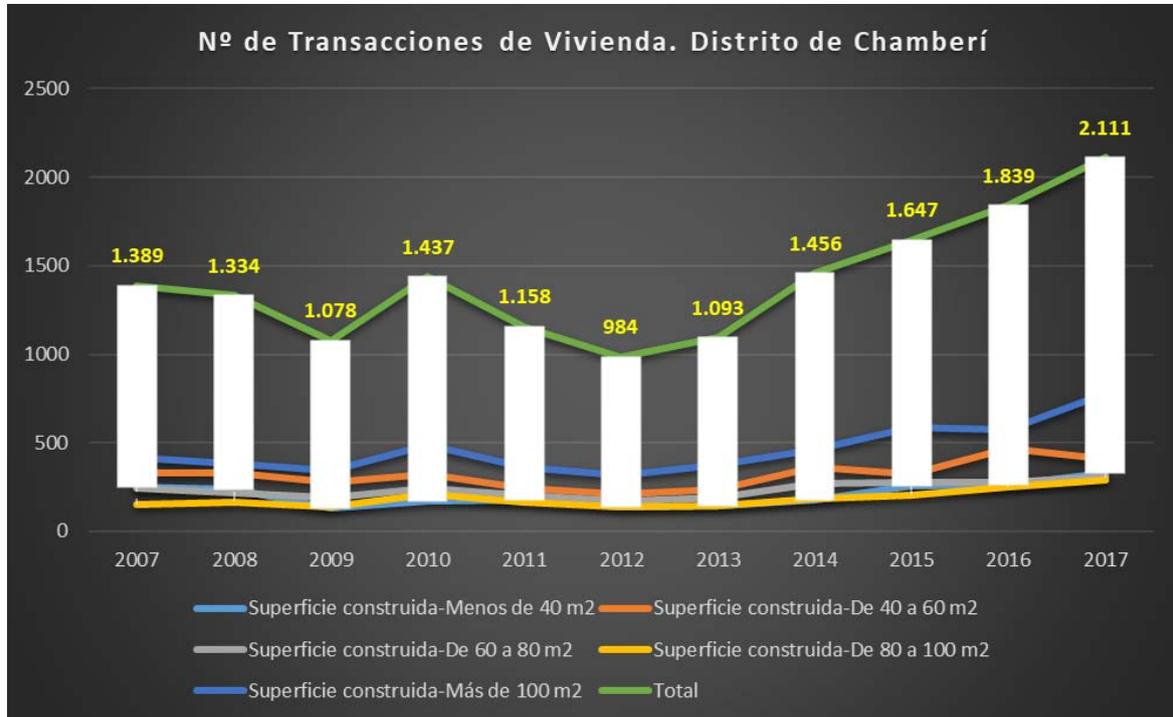
Un análisis pormenorizado de esta localización arroja las siguientes conclusiones, a partir de las estadísticas oficiales de transacciones de vivienda por municipio, así como de los datos de nuestras bases de datos internas de valores unitarios de viviendas por código postal en el municipio de Madrid.



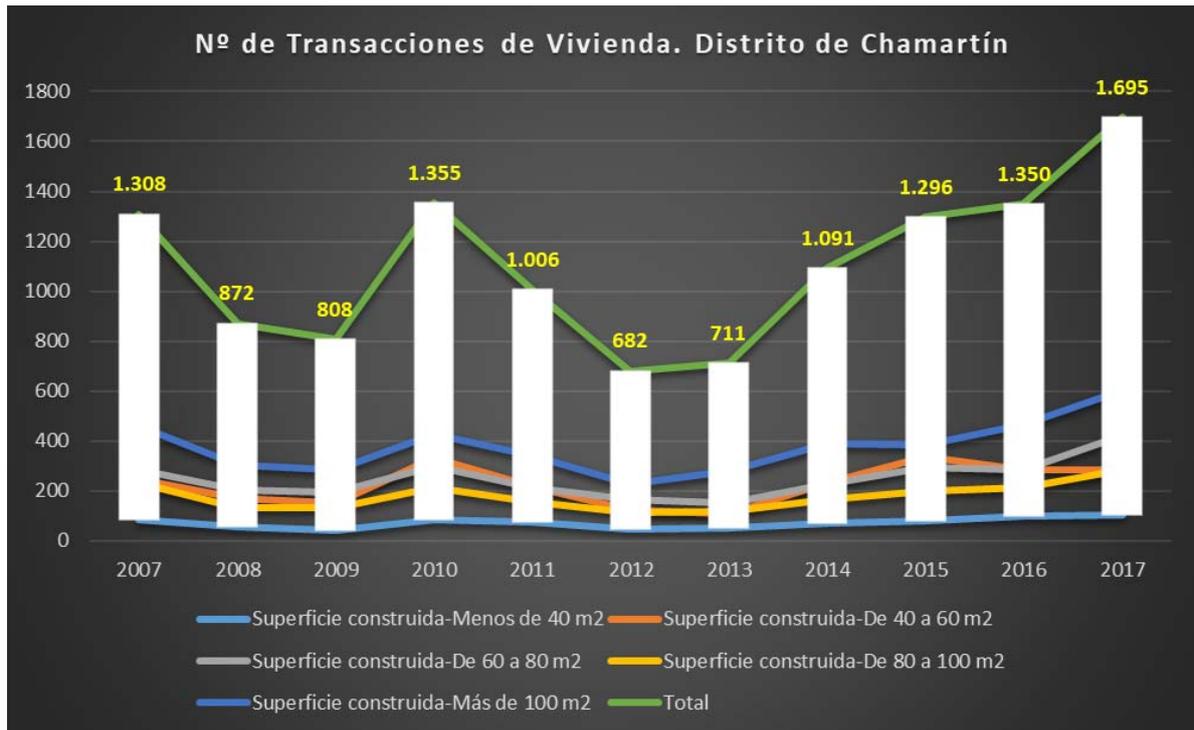
Fuente: Ministerio de Fomento

Como puede observarse en el gráfico, la tendencia en la evolución del número de transacciones en el municipio de Madrid es creciente, con predominio claro de la vivienda de segunda mano como protagonista, debido a la escasez de viviendas de obra nueva en la ciudad.

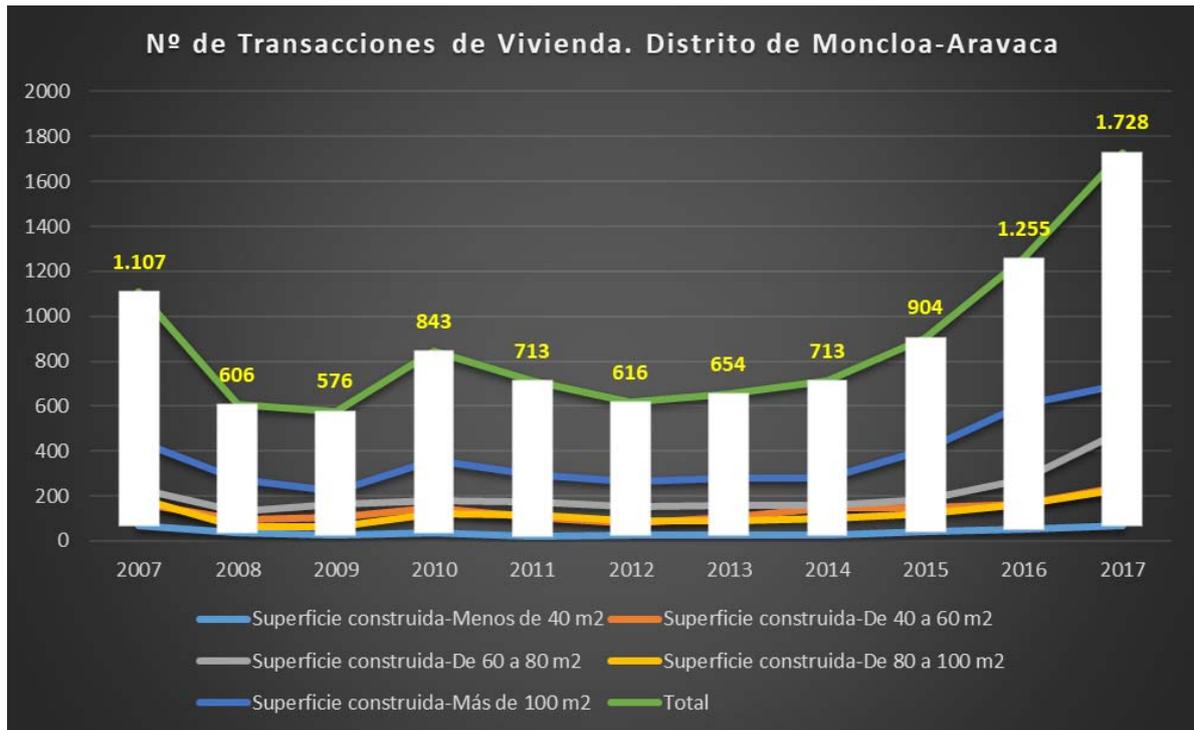
Asimismo, acudiendo a las estadísticas del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, publicadas por el Ayuntamiento de Madrid, los datos de transacciones de los distritos en los que se encuentran las unidades valoradas son como se indican a continuación:



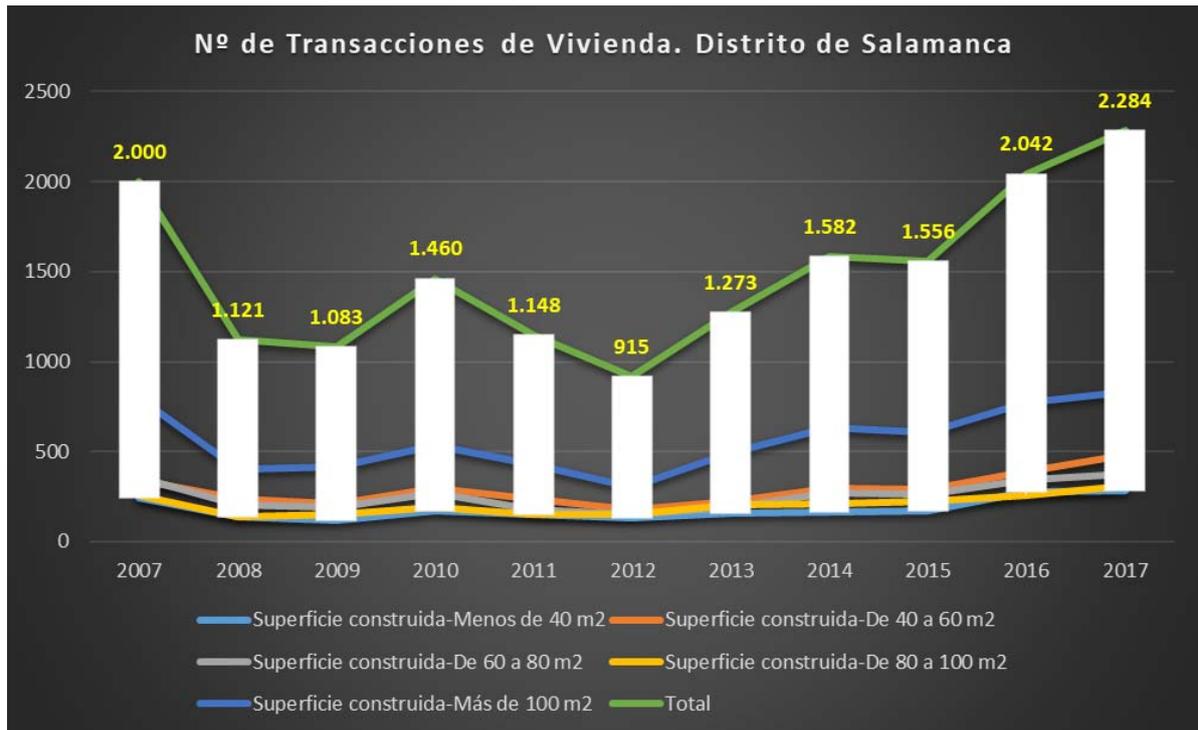
Tipología de vivienda	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Superficie construida-Menos de 40 m2	250	239	130	172	178	140	148	181	260	266	328
Superficie construida-De 40 a 60 m2	333	329	280	320	244	214	238	365	321	469	407
Superficie construida-De 60 a 80 m2	242	219	188	247	207	173	191	268	277	279	309
Superficie construida-De 80 a 100 m2	151	163	138	212	163	141	143	183	205	249	291
Superficie construida-Más de 100 m2	413	384	342	486	366	316	373	459	584	576	776
Total	1.389	1.334	1.078	1.437	1.158	984	1.093	1.456	1.647	1.839	2.111



Tipología de vivienda	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Superficie construida-Menos de 40 m2	84	58	43	83	76	47	50	71	79	100	103
Superficie construida-De 40 a 60 m2	248	172	153	334	220	125	109	232	336	285	283
Superficie construida-De 60 a 80 m2	286	204	196	298	214	167	153	230	295	284	421
Superficie construida-De 80 a 100 m2	231	134	131	213	155	115	119	167	201	213	283
Superficie construida-Más de 100 m2	459	304	285	427	341	228	280	391	385	468	605
Total	1.308	872	808	1.355	1.006	682	711	1.091	1.296	1.350	1.695



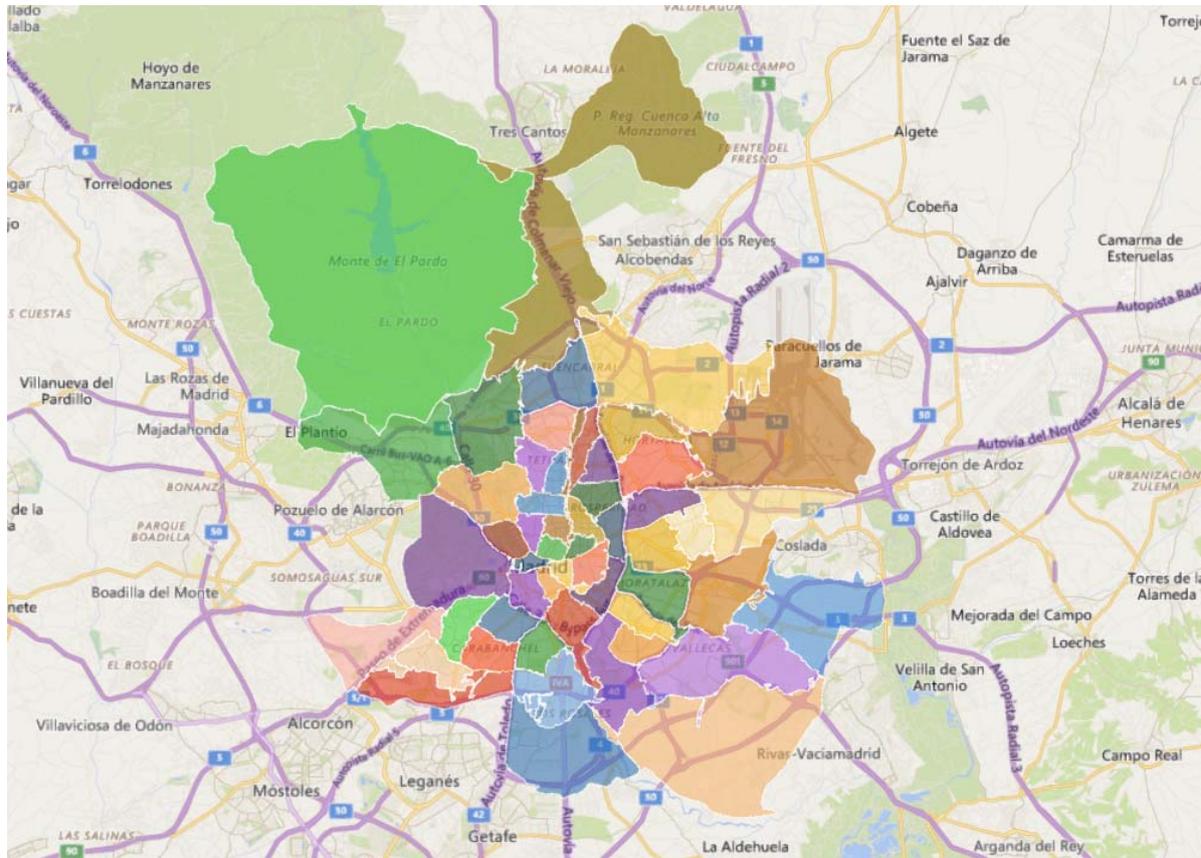
Tipología de vivienda	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Superficie construida-Menos de 40 m2	68	38	24	37	22	26	27	24	42	53	66
Superficie construida-De 40 a 60 m2	171	95	104	149	107	81	104	148	145	163	243
Superficie construida-De 60 a 80 m2	232	134	164	178	173	154	156	160	186	272	489
Superficie construida-De 80 a 100 m2	191	65	65	120	118	91	90	99	122	161	233
Superficie construida-Más de 100 m2	445	274	219	359	293	264	277	282	409	606	697
Total	1.107	606	576	843	713	616	654	713	904	1.255	1.728



Tipología de vivienda	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Superficie construida-Menos de 40 m2	243	140	116	170	150	131	160	167	171	280	282
Superficie construida-De 40 a 60 m2	346	236	209	297	240	178	225	296	289	391	481
Superficie construida-De 60 a 80 m2	359	202	191	267	178	150	189	269	262	342	379
Superficie construida-De 80 a 100 m2	256	139	153	193	152	153	202	214	224	260	311
Superficie construida-Más de 100 m2	796	404	414	533	428	303	497	636	610	769	831
Total	2.000	1.121	1.083	1.460	1.148	915	1.273	1.582	1.556	2.042	2.284

A partir de los anteriores datos, podemos concluir que la tendencia en el último año publicado (2017) es claramente alcista en cuanto a número de transacciones en los cuatro distritos analizados.

Valores unitarios medios por código postal en la ciudad de Madrid, provenientes de nuestras bases de datos de valoraciones.



Fuente: Gesvalt

Para los distintos códigos postales en los que se encuentran las unidades de la cartera, el valor medio de vivienda colectiva, según nuestros datos internos, se muestra en la siguiente tabla:

CODI_POSTAL	VALOR UNITARIO MEDIO
28028	3.872
28016	5.327
28015	4.509
28009	4.905
28008	4.230
28001	6.820

SECCIÓN 4 - ANÁLISIS DE LA CARTERA

A continuación, se analizará la Cartera objeto de esta Valoración, con especial énfasis en el Perímetro 1.

PERÍMETRO 1

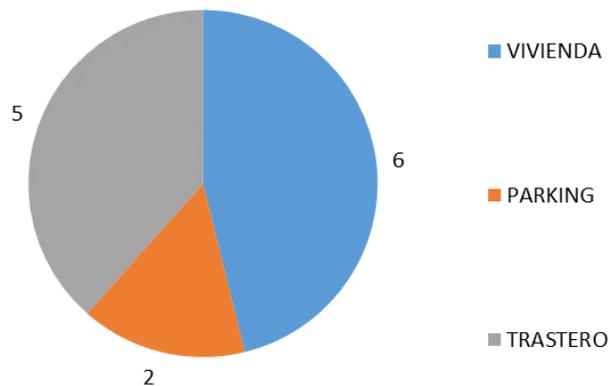
Aunque se ha valorado una cartera de 6 viviendas, hay que tener en cuenta que algunas de ellas tienen anejos vinculados (plazas de aparcamiento y trasteros).

El 98,44% de La Cartera, en términos de valor de Mercado, está representado por viviendas (6.243.215 €) y el restante 1,56% (98.914 €) está compuesto por plazas de aparcamiento y trasteros.

4.1. Composición de La Cartera por usos

En términos de valor de mercado, el uso residencial colectiva es la tipología que representa el mayor valor de La Cartera (6.243.215 €), seguido por plazas de aparcamiento (64.179 €) y trasteros (34.734 €).

Nº Unidades por Tipo de Activo



La siguiente tabla muestra la descomposición de La Cartera en términos de uso.

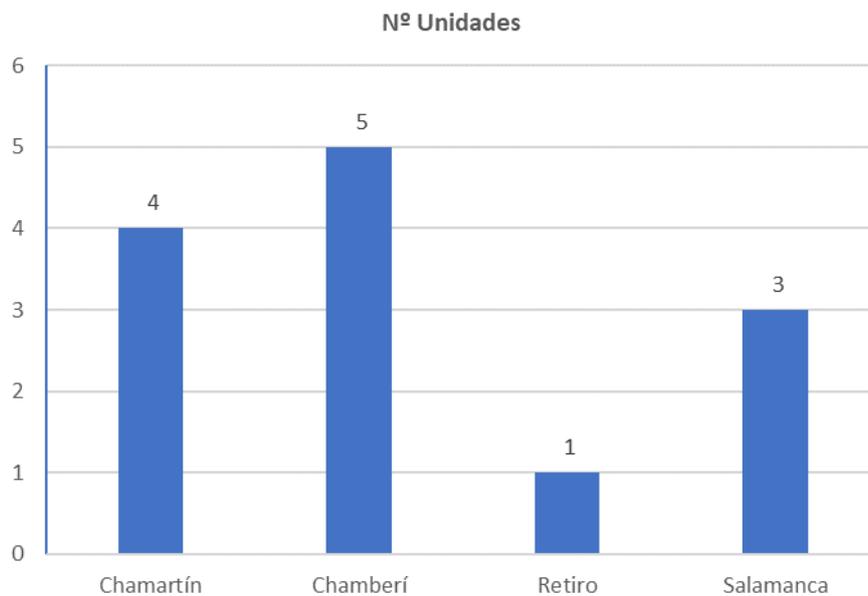
Tipo de Activo	Valor de Mercado (€)	Nº Unidades
VIVIENDA	6.633.076	6
PARKING	76.931	2
TRASTERO	37.185	5
TOTAL	6.747.191	13

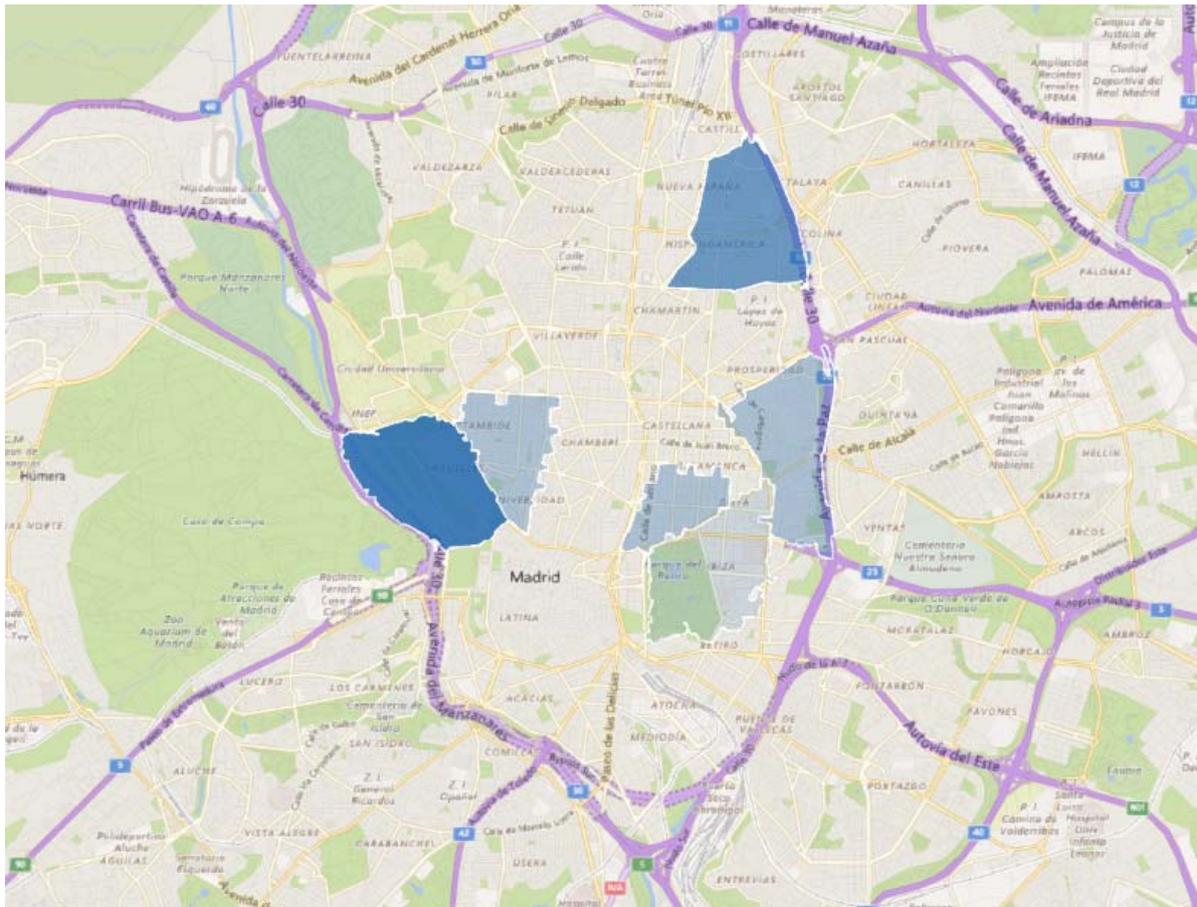
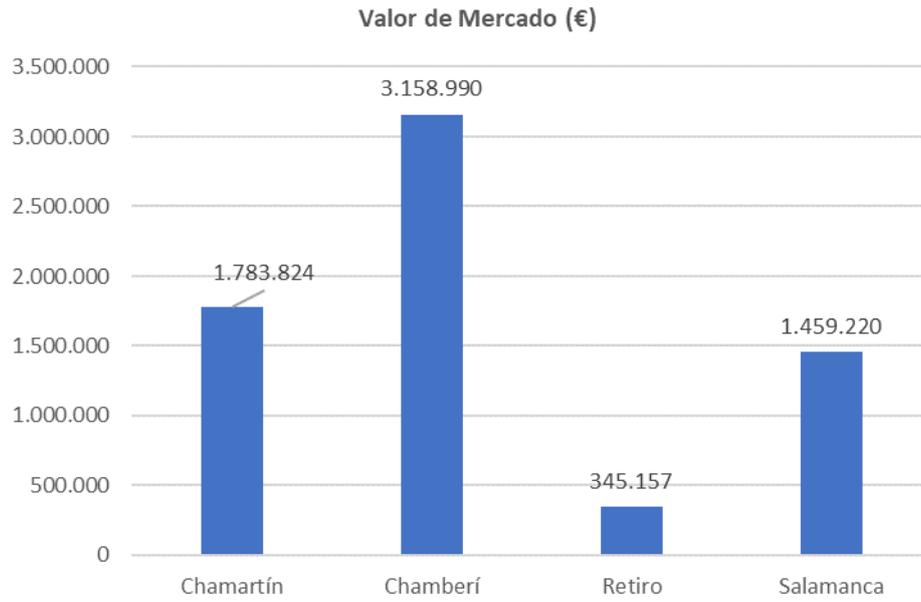
4.2. Composición de La Cartera por ubicación

La Cartera se localiza en la Comunidad Autónoma de Madrid, concretamente en el municipio de Madrid.

A continuación, se incluye el detalle de la distribución por distritos en el municipio de Madrid.

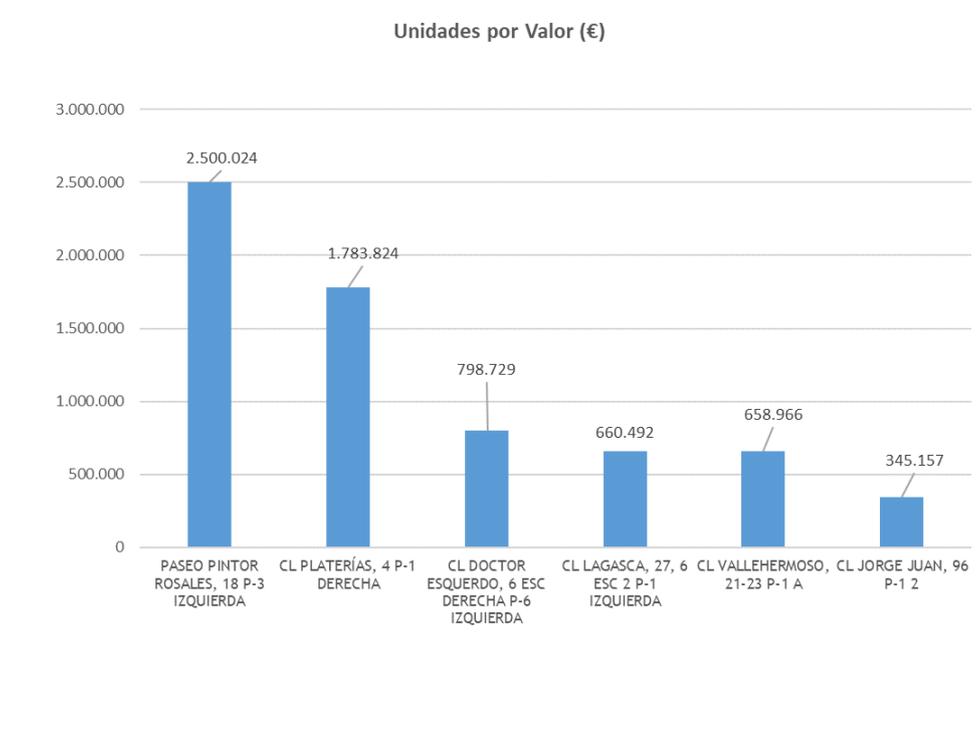
Distrito	Nº Unidades	Valor de Mercado (€)
Chamartín	4	1.783.824
Chamberí	5	3.158.990
Retiro	1	345.157
Salamanca	3	1.459.220
Total general	13	6.747.191





Distribución de la cartera (nº unidades) por distritos de Madrid

4.3. Composición de La Cartera por Valor de Mercado



DIRECCIÓN	VALOR DE MERCADO (€)
PASEO PINTOR ROSALES, 18 P-3 IZQUIERDA	2.500.024
CL PLATERÍAS, 4 P-1 DERECHA	1.783.824
CL DOCTOR ESQUERDO, 6 ESC DERECHA P-6 IZQUIERDA	798.729
CL LAGASCA, 27, 6 ESC 2 P-1 IZQUIERDA	660.492
CL VALLEHERMOSO, 21-23 P-1 A	658.966
CL JORGE JUAN, 96 P-1 2	345.157

El valor que se refleja en la tabla incluye el de los anejos vinculados

4.4. Composición de La Cartera por Estado de Ocupación

La Cartera se encuentra alquilada en su totalidad, bajo contratos de arrendamiento con derecho vitalicio de prórroga.

Esto significa que, siempre que la parte arrendataria se encuentre en pleno cumplimiento de sus obligaciones de cada contrato, tendrá la facultad unilateral de prorrogar el contrato por periodos anuales. Para ello, la parte arrendataria informará a la parte arrendadora con una antelación de 1 mes, al finalizar su duración inicial o en cualquiera de sus prórrogas.

El derecho vitalicio de prórroga se otorga con carácter exclusivo y excepcional a la parte arrendataria, sin que sus herederos tengan derecho de subrogación en el contrato.

A continuación, se incluyen las principales características de los contratos de cada vivienda, aunque en las valoraciones individuales se especificará más en detalle las mismas.

COD GVLTL	DIRECCIÓN	INICIO DE CONTRATO	DURACIÓN (AÑOS)	RENTA (€)	Observaciones
1	CL DOCTOR ESQUERDO, 6 ESC DERECHA P-6 IZQUIERDA	26/07/2017	5	200,00	La renta se paga durante toda la vida del contrato
2	CL PLATERÍAS, 4 P-1 DERECHA	03/11/2017	7	6.548,00	La renta se paga durante los 7 años de contrato únicamente
3	CL VALLEHERMOSO, 21-23 P-1 A	11/12/2017	perpetuidad	-	n.a.
4	CL JORGE JUAN, 96 P-1 2	20/02/2018	20	1.000,00	La renta se paga durante toda la vida del contrato Se han pagado inicialmente las primeras 34 mensualidades
5	PASEO PINTOR ROSALES, 18 P-3 IZQUIERDA	04/07/2018	4	6.250,00	La renta se paga durante los 4 primeros años de contrato únicamente
6	CL LAGASCA, 27, 6 ESC 2 P-1 IZQUIERDA	30/07/2018	35	2.366,66	La renta se paga durante los 9 primeros años y 11 meses de contrato únicamente

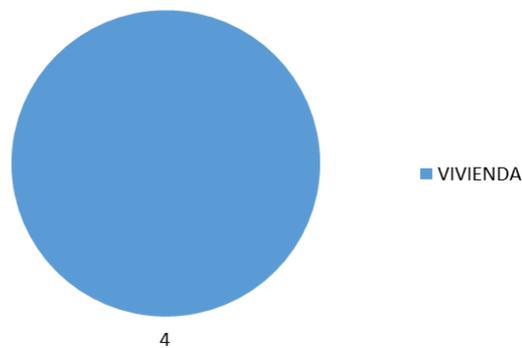
PERÍMETRO 2

La cartera se compone de 4 viviendas sin anejos. Por tanto, el 100% del Valor de Mercado está representado por el uso residencial colectiva.

4.1. Composición de La Cartera por usos

En términos de valor de mercado, el uso residencial colectiva, único uso de este perímetro acumula un total de 1.272.356 €.

Nº Unidades por Tipo de Activo



La siguiente tabla muestra la descomposición de La Cartera en términos de uso.

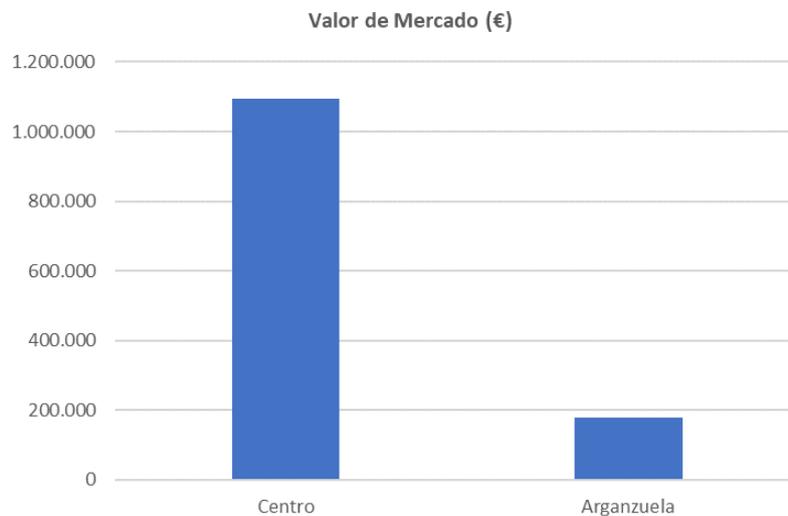
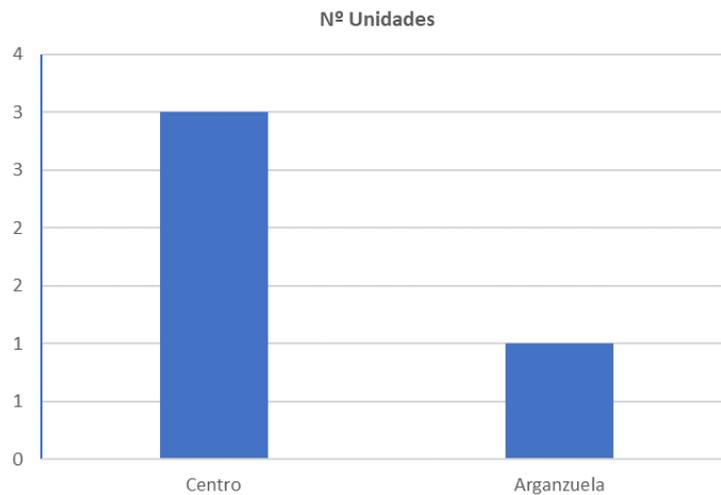
Tipo de Activo	Valor de Mercado (€)	Nº Unidades
VIVIENDA	1.275.356	4

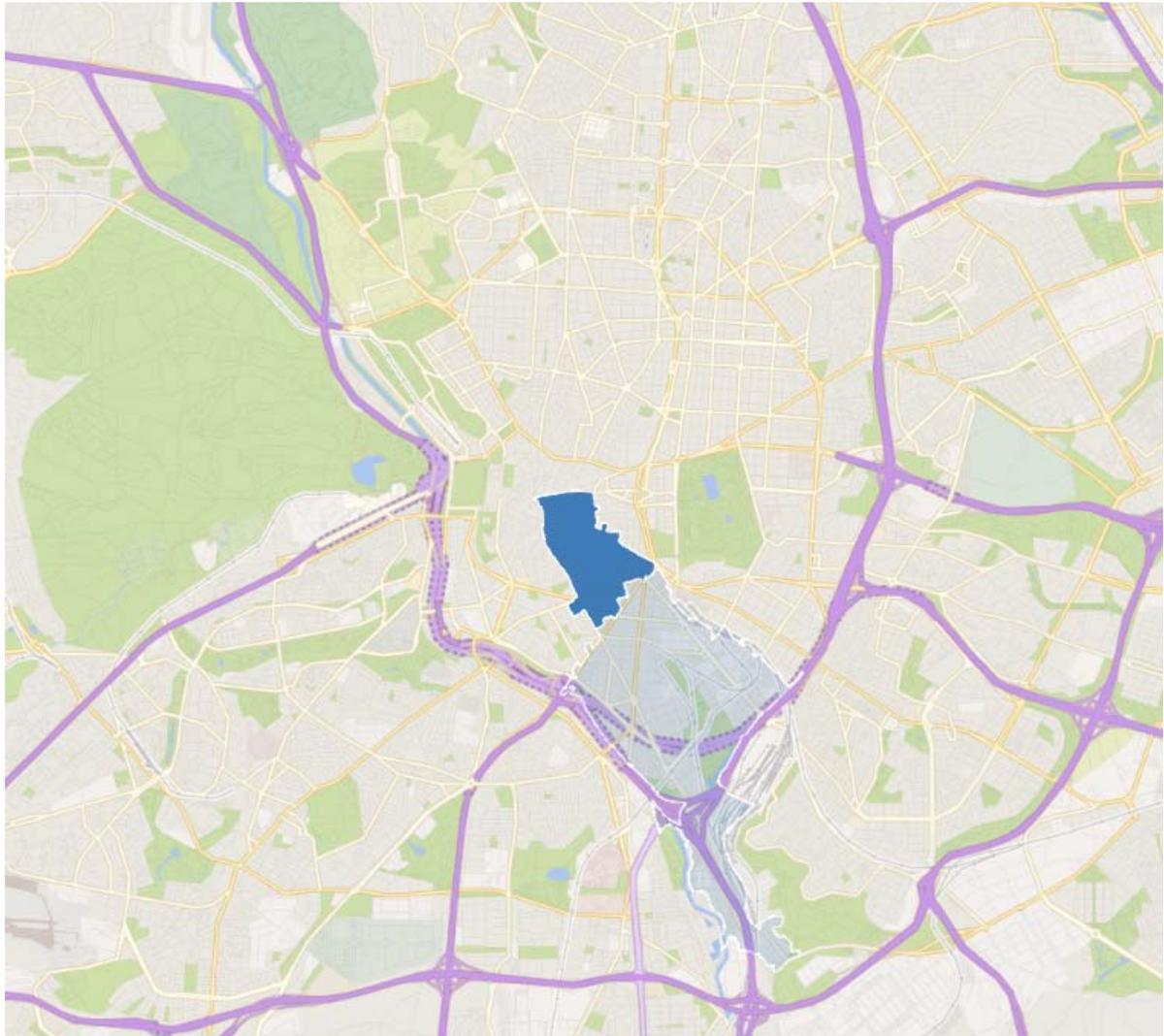
4.2. Composición de La Cartera por ubicación

La Cartera se localiza en la Comunidad Autónoma de Madrid, concretamente en el municipio de Madrid.

A continuación, se incluye el detalle de la distribución por distritos en el municipio de Madrid.

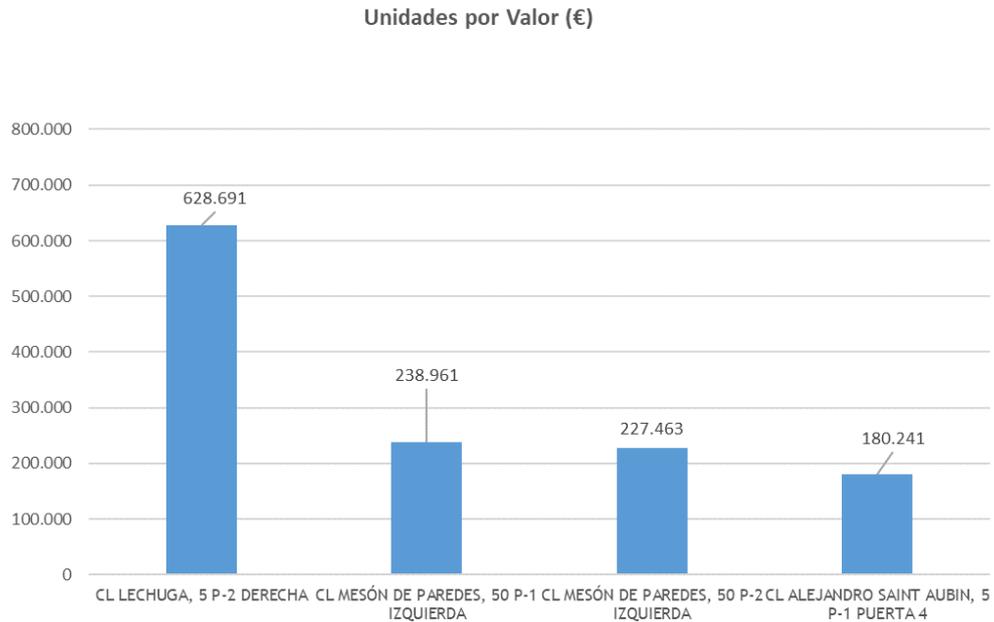
Distrito	Nº Unidades	Valor de Mercado (€)
Centro	3	1.095.115
Arganzuela	1	180.241
Total general	4	1.275.356





Distribución de la cartera (nº unidades) por distritos de Madrid

4.3. Composición de La Cartera por Valor de Mercado



DIRECCIÓN	VALOR DE MERCADO (€)
CL LECHUGA, 5 P-2 DERECHA	628.691
CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-1 IZQUIERDA	238.961
CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-2 IZQUIERDA	227.463
CL ALEJANDRO SAINT AUBIN, 5 P-1 PUERTA 4	180.241

4.4. Composición de La Cartera por Estado de Ocupación

La Cartera se encuentra alquilada en su totalidad, bajo contratos de arrendamiento con derecho vitalicio de prórroga.

Esto significa que, siempre que la parte arrendataria se encuentre en pleno cumplimiento de sus obligaciones de cada contrato, tendrá la facultad unilateral de prorrogar el contrato por periodos anuales. Para ello, la parte arrendataria informará a la parte arrendadora con una antelación de 1 mes, al finalizar su duración inicial o en cualquiera de sus prórrogas.

El derecho vitalicio de prórroga se otorga con carácter exclusivo y excepcional a la parte arrendataria, sin que sus herederos tengan derecho de subrogación en el contrato.

A continuación, se incluyen las principales características de los contratos de cada vivienda, aunque en las valoraciones individuales se especificará más en detalle las mismas.

COD GVL	DIRECCIÓN	INICIO DE CONTRATO	DURACIÓN (AÑOS)	RENTA
7	CL LECHUGA, 5 P-2 DERECHA	21/11/1970	perpetuidad	427,00
8	CL ALEJANDRO SAINT AUBIN, 5 P-1 PUERTA 4		perpetuidad	20,00
9	CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-1 IZQUIERDA		perpetuidad	177,00
10	CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-2 IZQUIERDA		perpetuidad	260,00

SECCIÓN 5 - CONCLUSIONES

Factores positivos

- Cartera eminentemente residencial-vivienda, el tipo de activo más seguro y con mayores expectativas de crecimiento sostenido a corto y medio plazo
- Cartera concentrada (en número de unidades y valor de mercado) en Madrid capital. Se trata de la provincia con la dinámica inmobiliaria más elevada
- Cartera fundamentalmente de primera residencia, que es el activo de uso residencial más estable
- Dada la ubicación de las unidades, en distritos de mayor nivel de precios y de más atraktividad, teniendo en cuenta la estrategia de gestión, la revalorización es prácticamente segura
- Si la estrategia fuese la explotación en rentabilidad, la concentración en zonas de gran potencial y centros económicos de primer orden de este tipo de activos en esas ubicaciones tiene una gran facilidad de alquiler

Factores menos positivos

- Aunque las viviendas pueden considerarse prime, por su configuración y por su ubicación dentro de la ciudad de Madrid, el estar bajo un contrato de arrendamiento con derecho vitalicio de prórroga, añade un gado de incertidumbre adicional al riesgo puramente inmobiliario: la duración del arrendamiento, que no es fija y puede alargarse en el tiempo

SECCIÓN 6 - VALORACIÓN

Según instrucción recibida, indicamos nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la cartera:

a) Valor de Mercado

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor de Mercado de la cartera descrita en este informe, a fecha de 31 de agosto de 2018:

Perímetro 1

6.747.000 € (Redondeado)
(Seis Millones Setecientos Cuarenta y Siete Mil Euros)

Perímetro 2

1.275.000 € (Redondeado)
(Un Millón Doscientos Setenta y Cinco Mil Euros)

SECCIÓN 7 - CONFIDENCIALIDAD

Finalmente, en concordancia con la práctica habitual, este informe es confidencial y solamente debe ser utilizado por el solicitante y para la finalidad indicada. No asumimos responsabilidad alguna frente a terceras partes, derivadas del contenido de este informe, en su totalidad o en parte del mismo. La divulgación del contenido de este informe (en su totalidad o en parte) debe ser autorizada por escrito por Gesvalt Sociedad de Tasación S.A.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Sergio Espadero, MRICS

Director Advisory Services

ANEXOS

ANEXO 1 Resultados:

- VALOR DE MERCADO POR UNIDAD

Perímetro 1

ID GVLТ	TIPO DE ACTIVO	DIRECCIÓN	CÓD. POSTAL	VALOR GVLТ (€)	VALOR GVLТ AGREGADO (€)
1-1	VIVIENDA	CL DOCTOR ESQUERDO, 6 ESC DERECHA P-6 IZQUIERDA	28028	796.436	798.729
1-2	TRASTERO	CL DOCTOR ESQUERDO, 6 TRASTERO 27	28028	2.292	
2-1	VIVIENDA	CL PLATERÍAS, 4 P-1 DERECHA	28016	1.743.719	1.783.824
2-2	PARKING	CL PLATERÍAS, 4 PLAZA 8	28016	37.406	
2-3	TRASTERO	CL PLATERÍAS, 4 TRASTERO 4	28016	1.687	
2-4	TRASTERO	CL PLATERÍAS, 4 VESTUARIO 12	28016	1.012	
3-1	VIVIENDA	CL VALLEHERMOSO, 21-23 P-1 A	28015	619.442	658.966
3-2	PARKING	CL VALLEHERMOSO, 21-23 PLAZA 26	28015	39.525	
4	VIVIENDA	CL JORGE JUAN, 96 P-1 2	28009	345.157	345.157
5-1	VIVIENDA	PASEO PINTOR ROSALES, 18 P-3 IZQUIERDA	28008	2.467.831	2.500.024
5-2	TRASTERO	PASEO PINTOR ROSALES, 18 P-8	28008	20.746	
5-3	TRASTERO	PASEO PINTOR ROSALES, 18 P -1	28008	11.447	
6	VIVIENDA	CL LAGASCA, 27, 6 ESC 2 P-1 IZQUIERDA	28001	660.492	660.492
					6.747.191

Perímetro 2

ID GVLТ	TIPO DE ACTIVO	DIRECCIÓN	CÓD. POSTAL	VALOR GVLТ
7	VIVIENDA	CL LECHUGA, 5 P-2 DERECHA	28012	628.691
8	VIVIENDA	CL ALEJANDRO SAINT AUBIN, 5 P-1 PUERTA 4	28045	180.241
9	VIVIENDA	CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-1 IZQUIERDA	28012	238.961
10	VIVIENDA	CL MESÓN DE PAREDES, 50 P-2 IZQUIERDA	28012	227.463
				1.275.356

ANEXO 2 Valoraciones individuales

Perímetro 1

gesvalt Compañía de Valoración e Inmobiliaria **VIVIENDA** 1

LOCALIZACIÓN PROPIEDAD

ID Propiedad: País: Provincia:
 Dirección:
 Código Postal: Municipio:
 Referencia catastral:

RESUMEN DE VALORACIÓN

Estimación Precio Actual Venta:
 Estimación Precio Futuro Venta:
 Relación VM / VF:
 Plazo de comercialización:
 Ritmo de venta:
 Crecimiento potencial de precios:
 Ranking:
 Compañía de valoración:
 Valorador:
 Tipo de valoración:
 Metodología:
 Fecha de valoración:
VALOR DE MERCADO (€):

A. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Inmueble terminado? Año de construcción: La propiedad tiene licencia?
 Tipo de inmueble: Estado de conservación exterior:
 Uso del inmueble: Estado de conservación interior:
 Estado de ocupación:
 VPO:
 Equipamiento:
 Agua: Ascensor: Garage:
 Gas: Sancionamiento: Jardín:
 Electricidad: Aire Acondicionado: Piscina:

ZONA / VECINDARIO

Infraestructuras terminadas?
 Tipo de zona: Tipo de población:
 Nivel de zona: Actividad económica principal:
 Transporte público:
 Bus: Tren: Infraestructuras:
 Metro: Aeropuerto*: a menos de 100km Colegios: Comercio:
 Parques:

Comentarios adicionales de la Propiedad y la Zona

El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios años 60. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 40-50 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar cerca de la Plaza de Manuel Becerra, como con transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca Manuel Becerra, líneas 2 y 6. El entorno es de clase media, media-alta. Se encuentra en el distrito de Salamanca, barrio de Goya. Dispone de mucho equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y de espectáculos. El activo valorado se compone de 1 vivienda y 1 trastero. La vivienda se distribuye en 1 aseo, 2 baños, 1 cocina, 3 dormitorios, 1 sala.

REGISTRO

Registro	Finca	Tomo	Libro	Folio	Iufif
Madrid 25	6700	1825	257	57	28104000259102

ESTADO DE OCUPACIÓN

Activo alquilado con derecho vitalicio de prórroga. Siempre que la parte arrendataria se encuentre en pleno cumplimiento de sus obligaciones de cada contrato, tendrá la facultad unilateral de prorrogar el contrato por periodos anuales. El derecho vitalicio de prórroga se otorga con carácter exclusivo y excepcional a la parte arrendataria, sin que sus herederos tengan derecho de subrogación en el contrato.
 Inicio de contrato:
 Duración (años):
 Renta:
 Observaciones:

SUPERFICIES

	Útil	Construida CC
Vivienda	179,30	227,25
Trastero	2,65	3,13

B. COMPARABLES

Comp #	Fecha	Tipo de activo	Nº Dormitorios	Dirección	Estado	Fuente	Venta	Oferta / Transacción	Distancia a la propiedad	Superficie (m2)	Precio (€)	Precio unitario (€/m2)
1	ago-18	Piso	7	C/ Doctor Esquerdo, 6	Bueno	API	A la venta > 6 meses	Oferta	50m	177	790.000 €	4.463 €
2	ago-18	Piso	3	C/ Ayala, 160	Bueno	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	110	450.000 €	4.091 €
3	ago-18	Piso	4	C/ Hermosilla, 118	Bueno	Particular	A la venta > 3 meses	Oferta	100m	177	638.000 €	3.605 €
4	ago-18	Piso	4	C/ Don Ramón de la Cruz, 100	Bueno	API	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	140	685.000 €	4.893 €

Comentarios adicionales a los comparables

Los testigos seleccionados responden a tipologías y superficies similares al inmueble objeto de valoración, a partir de la oferta inmobiliaria de la zona, de la manera más ajustada, en función de la situación de mercado. Estos testigos se han homogeneizado para estimar el precio actual de comercialización más adecuado al activo valorado.

gesvalt Consultoría e Ingeniería **VIVIENDA** 1

C. MERCADO LOCAL

	Comentarios sobre el Mercado Local, Precios y Liquidez
VALORADOR	En las principales ciudades de España se puede afirmar que la crisis inmobiliaria se ha superado, si bien hay aún factores económico-sociales que retienen la materialización de la decisión de compra. Teniendo en cuenta la situación del mercado, las expectativas sobre revalorización y subida de precios ya son una realidad en el mercado residencial. Se ha intensificado la actividad inmobiliaria, tanto en obra nueva como en segunda mano.

D. VALORACIÓN

Uso	Unidades	(m ²)
Vivienda	1	227,29
Garaje		
Trastero	1	3,13
Local		

Total Valor y Superficie

MV unitario
4.202
900

Valor de Mercado
955.000 €
-€
2.817 €
-€
957.817 €

Ritmo de venta:
 Crecimiento potencial de precios:

Estimación Precio Actual Venta:
 Plazo de comercialización:

Comentarios adicionales a la valoración:
 El número de promociones de obra nueva, rehabilitaciones o demoliciones es claramente superior a los de años anteriores. El número de licencias de obra concedidas crece y ha vuelto la venta de vivienda sobre plano. Los precios varían en función de la superficie construida, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidad constructiva de las viviendas. En este caso, como ventajas competitivas podemos resaltar la buena accesibilidad y conectividad, así como la cercanía a servicios, dotaciones y comercios, aunque hay poco aparcamiento en superficie en el entorno próximo. Muy cerca del metro Manuel Becerra, así como el nivel medio de la zona, medio/medio-alto. Como puntos negativos: la antigüedad del edificio, que no dispone de plaza de aparcamiento y el hecho de estar alquilado con derecho vitalicio de prórroga, que introduce incertidumbre en su duración.

D. INFORMACIÓN GRÁFICA



gesvalt Consultoría y Valoración Inmobiliaria **VIVIENDA** 2

LOCALIZACIÓN PROPIEDAD

ID Propiedad:
 País: Provincia:
 Dirección:
 Código Postal: Municipio:
 Referencia catastral:

RESUMEN DE VALORACIÓN

Estimación Precio Actual Venta:
 Estimación Precio Futuro Venta:
 Relación VM / VF:
 Plazo de comercialización:
 Ritmo de venta:
 Crecimiento potencial de precios:
 Ranking:
 Compañía de valoración:
 Valorador:
 Tipo de valoración:
 Metodología:
 Fecha de valoración:
VALOR DE MERCADO (€):

A. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Inmueble terminado? Año de construcción: La propiedad tiene licencia?
 Tipo de inmueble: Estado de conservación exterior:
 Uso del inmueble: Estado de conservación interior:
 Estado de ocupación:
 VPO:
 Equipamiento:
 Agua: Ascensor: Garage:
 Gas: Saneamiento: Jardín:
 Electricidad: Aire Acondicionado: Piscina:

ZONA / VECINDARIO

Infraestructuras terminadas?
 Tipo de zona: Tipo de población:
 Nivel de zona: Actividad económica principal:
 Transporte público:
 Bus: Tren: Infraestructuras: Colegios: Comercio:
 Metro: Aeropuerto: Parques: o menos de 100m

Comentarios adicionales de la Propiedad y la Zona

El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios años 70. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 40-50 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar cerca de la salida hacia la M-30 en Pto XII, como con transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca Duque de Pastrana, línea 9. El entorno es de clase media-alta. Se encuentra en el distrito de Chamartín, barrio de Nueva España. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y colegios. El activo valorado se compone de 1 vivienda, 1 plaza de aparcamiento y 2 trasteros. La vivienda se distribuye en recibidor, salón independiente, comedor, despacho, cuatro dormitorios (el principal con vestidor), cocina con zona de office, despensa, cuarto de planchado, tres baños, un aseo, terraza y tendedero.

REGISTRO

Registro	Finca	Tomo	Libro	Folio	Idultr
Madrid 29	3575	943	76	147	28110000579386

ESTADO DE OCUPACIÓN

Activo alquilado con derecho vitalicio de prórroga. Siempre que la parte arrendataria se encuentre en pleno cumplimiento de sus obligaciones de cada contrato, tendrá la facultad unilateral de prorrogar el contrato por periodos anuales. El derecho vitalicio de prórroga se otorga con carácter exclusivo y excepcional a la parte arrendataria, sin que sus herederos tengan derecho de subrogación en el contrato.

SUPERFICIES

	Útil	Construida CC
Vivienda	290,00	370,00
Parking	43,00	90,00
Trastero	10,00	15,00
Trastero	6,00	9,00

Inicio de contrato:
 Duración (años):
 Renta:
 Observaciones:

B. COMPARABLES

Comp #	Fecha	Tipo de activo	Nº Dormitorios	Dirección	Estado	Fuente	Venta	Oferta / Transacción	Distancia a la propiedad	Superficie (m2)	Precio (€)	Precio unitario (€/m2)
1	ago-18	Piso	3	C/ Cálidos de la División Azul, 10	Buena	API	A la venta > 6 meses	Oferta	50m	204	890.000 €	4.363 €
2	ago-18	Piso	5	C/ Abedul sin	Buena	API	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	400	2.500.000 €	6.250 €
3	ago-18	Piso	3	Avd. Comandante Franco, 4	Buena	Particular	A la venta > 3 meses	Oferta	100m	180	950.000 €	5.278 €
4	ago-18	Piso	4	C/ Abedul, 8	Buena	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	201	1.375.000 €	6.841 €

gesvalt Consultoría e Inmobiliaria **VIVIENDA** 2

Comp #	Fecha	Tipo de activo	Nº Dormitorios	Dirección	Estado	Fuente	Venta	Oferta / Transacción	Distancia a la propiedad	Superficie (m2)	Precio (€)	Precio unitario (€/m2)
1	ago-18	Garaje		Paseo de la Habana, 176	Bueno	API	A la venta > 6 meses	Oferta	200m	35	67.750 €	1.936 €
2	ago-18	Garaje		Apdónio Morales, 1	Bueno	API	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	25	40.000 €	1.600 €
3	ago-18	Garaje		Torpedero Tucumán, 16	Bueno	Particular	A la venta > 3 meses	Oferta	100m	45	40.000 €	889 €
4	ago-18	Garaje		Torpedero Tucumán, 16	Bueno	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	45	36.000 €	800 €

Comentarios adicionales a los comparables

Los testigos seleccionados responden a tipologías y superficies similares al inmueble objeto de valoración, a partir de la oferta inmobiliaria de la zona, de la manera más ajustada, en función de la situación de mercado. Estos testigos se han homogeneizado para estimar el precio actual de comercialización más adecuado al activo valorado.

C. MERCADO LOCAL

Comentarios sobre el Mercado Local, Precios y Liquidez	
VALORADOR	En las principales ciudades de España se puede afirmar que la crisis inmobiliaria se ha superado, si bien hay aún factores económico-sociales que retienen la materialización de la decisión de compra. Teniendo en cuenta la situación del mercado, las expectativas sobre revalorización y subida de precios ya son una realidad en el mercado residencial. Se ha intensificado la actividad inmobiliaria, tanto en obra nueva como en segunda mano.

D. VALORACIÓN

Uso	Unidades	(m2)	MV unitario	Valor de Mercado
Vivienda	1	370,00	8.400 €	2.370.246 €
Garaje	1	90,00	850 €	76.500 €
Trastero	2	24,00	350 €	8.400 €
Local				- €
Total Valor y Superficie				2.455.146 €

Ritmo de venta: **1.- Se vende activamente en la zona**
 Crecimiento potencial de precios: **1.- Subirá en corto plazo**

Estimación Precio Actual Venta: **2.455.146 €**
 Plazo de comercialización: **Corto >3 meses y <6 meses**

Comentarios adicionales a la valoración:

El número de promociones de obra nueva, rehabilitaciones o demoliciones es claramente superior a los años anteriores. El número de licencias de obra concedidas crece y ha vuelto la venta de vivienda sobre plano. Los precios varían en función de la superficie construida, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidad constructiva de las viviendas. En este caso, como ventajas competitivas podemos resaltar la buena accesibilidad y conectividad, así como la cercanía a servicios, dotaciones y comercios, aunque hay poco aparcamiento en superficie en el entorno próximo. Muy cerca del metro Duque de Pastrana, así como el nivel de la zona, medio-alto. Como puntos negativos, la antigüedad del edificio y el hecho de estar alquilado con derecho vitalicio de prórroga, que introduce incertidumbre en su duración.

D. INFORMACIÓN GRÁFICA



		VIVIENDA		3	
LOCALIZACIÓN PROPIEDAD					
ID Propiedad:	3			Provincia:	MADRID
País:	España				
Dirección:	CL VALLEHERMOSO, 21-23 P-1 A				
Código Postal:	28015	Municipio:	MADRID		
Referencia catastral:	9961308VK2796B0059BX				

RESUMEN DE VALORACIÓN				
Estimación Precio Actual Venta:	784.245 €	Compañía de valoración:	Gesvalt	
Estimación Precio Futuro Venta:	990.153 €	Valorador:	-	
Relación VM / VF:	26%	Tipo de valoración:	Desktop	
Plazo de comercialización:	Corto >3 meses y <6 meses	Metodología:	Comparación	
Ritmo de venta:	1 - Se vende activamente en la zona	Fecha de valoración:	31-ago-18	
Crecimiento potencial de precios:	1 - Subirá en corto plazo			
Ranking:	A	VALOR DE MERCADO (€):	668.966 €	

A. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD					
Inmueble terminado?	Si	Año de construcción:	1988	La propiedad bene licencia?	N/A
Tipo de inmueble:	VIVIENDA	Estado de conservación exterior:	Adecuado	Estado de conservación interior:	N/A
Uso del inmueble:	Primera residencia	Estado de ocupación:	Alquilado	VPO:	No
Equipamiento:					
Agua:	Si	Ascensor:	Si	Garaje:	No
Gas:	Si	Saneamiento:	Si	Jardín:	No
Electricidad:	Si	Aire Acondicionado:	Si	Piscina:	No

ZONA / VECINDARIO					
Infraestructuras terminadas?	Si	Tipo de población:	Española - 1ª residencia		
Tipo de zona:	Centro Ciudad	Actividad económica principal:	Servicios		
Nivel de zona:	Aceptable-Media	Infraestructuras:	Colegios:	Si	
Transporte público:	Bus: Si, Tren: Si, Metro: Si	Aeropuerto*:	Si	Comercio:	Si
				Parques:	Si

Comentarios adicionales de la Propiedad y la Zona

El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad menor que la de los inmuebles de la zona, principios años 60. En el caso del activo valorado, su antigüedad es de 1988. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 40-50 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca de la calle Alberto Aguilera, vía que conecta el Paseo de la Castellana con la calle Princesa, como con transporte público, al contar con paradas de autobuses y bocas de metro cerca - San Bernardo, líneas 2 y 4. El entorno es de clase media-alta. Se encuentra en el distrito de Chamberí, barrio de Arapiles. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y colegios. El activo valorado se compone de 1 vivienda y 1 plaza de aparcamiento. La vivienda se distribuye en recibidor, salón-comedor, tres dormitorios, cocina y tres baños.

REGISTRO

Registro	Finca	Tomo	Libro	Folio	Idiúr
Madrid 5	88889	1954		22	28092000317208
Madrid 5	88861/28	2147		182	28092000317031

SUPERFICIES

	Útil	Construida CC
Vivienda	118,85	154,56
Parking	10,01	33,00

ESTADO DE OCUPACIÓN

Activo alquilado con derecho vitalicio de prórroga. Siempre que la parte arrendataria se encuentre en pleno cumplimiento de sus obligaciones de cada contrato, tendrá la facultad unilateral de prorrogar el contrato por periodos anuales. El derecho vitalicio de prórroga se otorga con carácter exclusivo y excepcional a la parte arrendataria, sin que sus herederos tengan derecho de subrogación en el contrato.

Inicio de contrato:	11-12-17
Duración (años):	Perpetuidad
Renta:	-
Observaciones:	No se paga renta

B. COMPARABLES

Comp #	Fecha	Tipo de activo	Nº Dormitorios	Dirección	Estado	Fuente	Venta	Oferta / Transacción	Distancia a la propiedad	Superficie (m2)	Precio (€)	Precio unitario (€/m2)
1	ago-18	Piso	5	C/ Vallehermoso, 15	Bueno	API	A la venta > 3 meses	Oferta	50m	280	1.185.000 €	4.596 €
2	ago-18	Piso	4	C/ Vallehermoso, 9	Bueno	Particular	A la venta > 3 meses	Oferta	50m	200	930.000 €	4.650 €
3	ago-18	Piso	4	C/ Vallehermoso, 4	Bueno	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	50m	185	900.000 €	5.455 €
4	ago-18	Piso	5	C7 Joaquín María López, 12	Bueno	API	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	130	625.000 €	4.808 €

gesvalt Consultoría y Valoración Inmobiliaria S.P.A. **VIVIENDA** 3

Comp #	Fecha	Tipo de activo	Nº Dormitorios	Dirección	Estado	Fuente	Venta	Oferta / Transacción	Distancia a la propiedad	Superficie (m2)	Precio (€)	Precio unitario (€/m2)
1	ago-18	Garaje		C/ Vallehermoso, 15	Bueno	API	A la venta > 3 meses	Oferta	50m	25	45.000 €	1.800 €
2	ago-18	Garaje		C/ Arapiés, 17	Bueno	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	30	55.000 €	1.833 €
3	ago-18	Garaje		C/ Rodríguez San Pedro, 13	Bueno	Particular	A la venta > 12 meses	Oferta	50m	20	33.000 €	1.650 €
4	ago-18	Garaje		C/ Rodríguez San Pedro, 13	Bueno	API	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	20	33.500 €	1.675 €

Comentarios adicionales a los comparables
 Los testigos seleccionados responden a tipologías y superficies similares al inmueble objeto de valoración, a partir de la oferta inmobiliaria de la zona, de la manera más ajustada, en función de la situación de mercado. Estos testigos se han homogeneizado para estimar el precio actual de comercialización más adecuado al activo valorado.

C. MERCADO LOCAL

Comentarios sobre el Mercado Local, Precios y Liquidez	
VALORADOR	En las principales ciudades de España se puede afirmar que la crisis inmobiliaria se ha superado, si bien hay aún factores económico-sociales que retienen la materialización de la decisión de compra. Teniendo en cuenta la situación del mercado, las expectativas sobre revalorización y subida de precios ya son una realidad en el mercado residencial. Se ha intensificado la actividad inmobiliaria, tanto en obra nueva como en segunda mano.

D. VALORACIÓN

Uso	Unidades	(m2)
Vivienda	1	134,36
Garaje	1	33,00
Trastero		
Local		

Total Valor y Superficie

MV unitario
4.733
1.365
- €
- €

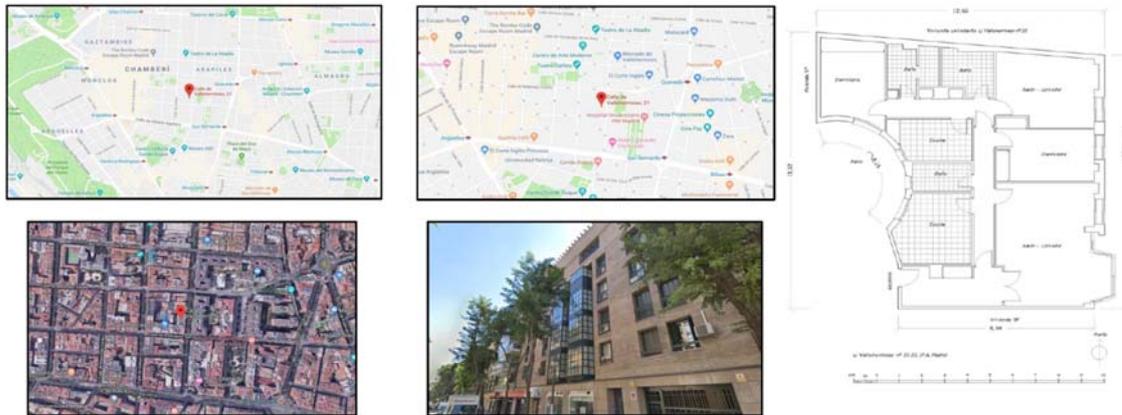
Valor de Mercado
739.200 €
45.045 €
- €
- €
784.245 €

Ritmo de venta:
 Crecimiento potencial de precios:

Estimación Precio Actual Venta:
 Plazo de comercialización:

Comentarios adicionales a la valoración:
 El número de promociones de obra nueva, rehabilitaciones o demoliciones es claramente superior a los de años anteriores. El número de licencias de obra concedidas crece y ha vuelto la venta de vivienda sobre plano. Los precios varían en función de la superficie construida, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidad constructiva de las viviendas. En este caso, como ventajas competitivas podemos resaltar la buena accesibilidad y conectividad, así como la cercanía a servicios, dotaciones y comercios, aunque hay poco aparcamiento en superficie en el entorno próximo, pero dispone de plaza de aparcamiento. Muy cerca del metro San Bernardo, así como el nivel de la zona, medio-alto. Como punto negativo, el hecho de estar alquilado con derecho vitalicio de próroga, que introduce incertidumbre en su duración.

D. INFORMACIÓN GRÁFICA



gesvalt Consultoría
Valuación
Inmobiliaria **VIVIENDA** 4

LOCALIZACIÓN PROPIEDAD

ID Propiedad: País: Provincia:
 Dirección: Código Postal: Municipio:
 Referencia catastral:

RESUMEN DE VALORACIÓN

Estimación Precio Actual Venta:
 Estimación Precio Futuro Venta:
 Relación VM / VF:
 Plazo de comercialización:
 Ritmo de venta:
 Crecimiento potencial de precios:
 Ranking:
 Compañía de valoración:
 Valorador:
 Tipo de valoración:
 Metodología:
 Fecha de valoración:
VALOR DE MERCADO (€):

A. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Inmueble terminado? Año de construcción: La propiedad tiene licencia?
 Tipo de inmueble: Estado de conservación exterior:
 Uso del inmueble: Estado de conservación interior:
 Estado de ocupación:
 VPO:
 Equipamiento:
 Agua: Ascensor: Garage:
 Gas: Saneamiento: Jardín:
 Electricidad: Aire Acondicionado: Piscina:

ZONA / VECINDARIO

Infraestructuras terminadas?
 Tipo de zona: Tipo de población:
 Nivel de zona: Actividad económica principal:
 Transporte público:
 Bus: Tren: Infraestructuras:
 Metro: Aeropuerto*: *a menos de 100m
 Colegios: Comercio:
 Parques:

Comentarios adicionales de la Propiedad y la Zona

El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios años 40-50. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 60-70 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar cerca de la calle Doctor Esquerdo, importante vía que conecta la Plaza de Conde de Casal con el Paseo de la Castellana y de la Plaza de Manuel Becerra, como con transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca Goya, líneas 2 y 4. El entorno es de clase media, media-alta. Se encuentra en el distrito de Goya, barrio de Goya.
 Dispone de mucho equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y de espectáculo.
 El activo valorado se compone de 1 vivienda.
 La vivienda se distribuye en 1 baño, 1 cocina, 2 dormitorios, 1 salón.

REGISTRO

Registro	Finca	Tomo	Libro	Folio	Iduftr
Madrid 23	23791	2129	561	16	2810400035881

SUPERFICIES

	Útil	Construida CC
Vivienda	53,65	67,32

ESTADO DE OCUPACIÓN

Activo alquilado con derecho vitalicio de prórroga. Siempre que la parte arrendataria se encuentre en pleno cumplimiento de sus obligaciones de cada contrato, tendrá la facultad unilateral de prorrogar el contrato por periodos anuales.
 El derecho vitalicio de prórroga se otorga con carácter exclusivo y excepcional a la parte arrendataria, sin que sus herederos tengan derecho de subrogación en el contrato.

Inicio de contrato:
 Duración (años):
 Renta:
 Observaciones:

B. COMPARABLES

Comp #	Fecha	Tipo de activo	Nº Dormitorios	Dirección	Estado	Fuente	Venta	Oferta / Transacción	Distancia a la propiedad	Superficie (m2)	Precio (€)	Precio unitario (€/m2)
1	ago-18	Piso	2	C/ Jorge Juan, 92	Buena	API	A la venta > 6 meses	Oferta	50m	67	375.000 €	5.597 €
2	ago-18	Piso	1	C/ Fernan González, 7	Buena	Particular	A la venta > 3 meses	Oferta	100m	55	269.000 €	4.891 €
3	ago-18	Piso	3	C/ Povedilla, 15	Buena	Particular	A la venta > 12 meses	Oferta	100m	77	337.500 €	4.383 €
4	ago-18	Piso	2	C/ Lope de Rueda, 9	Buena	API	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	90	640.000 €	7.111 €

Comentarios adicionales a los comparables

Los testigos seleccionados responden a tipologías y superficies similares al inmueble objeto de valoración, a partir de la oferta inmobiliaria de la zona, de la manera más ajustada, en función de la situación de mercado. Estos testigos se han homogeneizado para estimar el precio actual de comercialización más adecuado al activo valorado.

gesvalt Consultoría y Valoración Inmobiliaria S.P.A. **VIVIENDA** 4

C. MERCADO LOCAL

Comentarios sobre el Mercado Local, Precios y Liquidez	
VALORADOR	En las principales ciudades de España se puede afirmar que la crisis inmobiliaria se ha superado, si bien hay aún factores económico-sociales que retienen la materialización de la decisión de compra. Teniendo en cuenta la situación del mercado, las expectativas sobre revalorización y subida de precios ya son una realidad en el mercado residencial. Se ha intensificado la actividad inmobiliaria, tanto en obra nueva como en segunda mano.

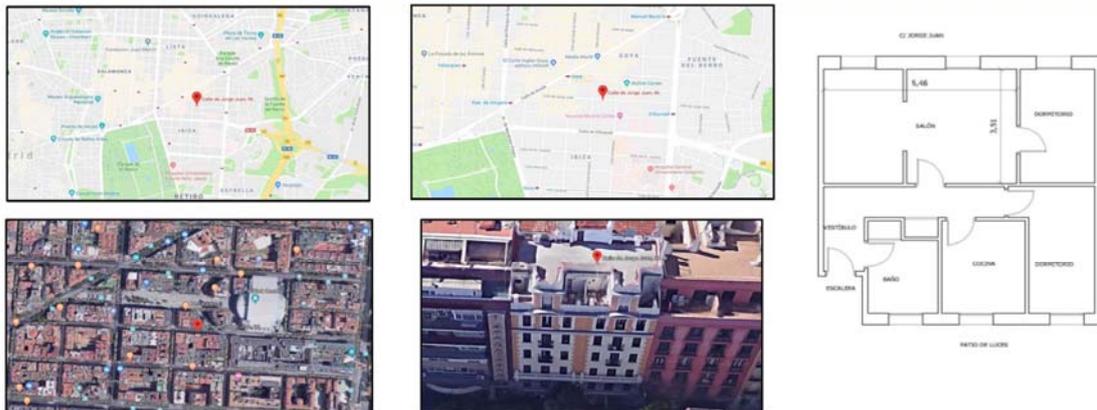
D. VALORACIÓN

Uso	Unidades	(m2)	MV unitario	Valor de Mercado
Vivienda	1	67,32	5.902	377.118 €
Garaje				- €
Trastero				- €
Local				- €
Total Valor y Superficie				377.118 €

Ritmo de venta: Estimación Precio Actual Venta:
 Crecimiento potencial de precios: Plazo de comercialización:

Comentarios adicionales a la valoración:
 El número de promociones de obra nueva, rehabilitaciones o demoliciones es claramente superior a los de años anteriores. El número de licencias de obra concedidas crece y ha vuelto la venta de vivienda sobre plano. Los precios varían en función de la superficie construida, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidad constructiva de las viviendas. En este caso, como ventajas competitivas podemos resaltar la buena accesibilidad y conectividad, así como la cercanía a servicios, dotaciones y comercios, aunque hay poco aparcamiento en superficie en el entorno próximo. Muy cerca del metro Goya, así como el nivel medio de la zona, medio-medio-alto. Como puntos negativos, la antigüedad del edificio, que no dispone de plaza de aparcamiento y el hecho de estar alquilado con derecho vitalicio de prórroga, que introduce incertidumbre en su duración.

D. INFORMACIÓN GRÁFICA



Consultoría
 Valoración
 Inmobiliaria

VIVIENDA

6

LOCALIZACIÓN PROPIEDAD

ID Propiedad:

País: Provincia:

Dirección:

Código Postal: Municipio:

Referencia catastral:

RESUMEN DE VALORACIÓN

Estimación Precio Actual Venta: <input type="text" value="2.593.558 €"/>	Compañía de valoración: <input type="text" value="Gesvalt"/>
Estimación Precio Futuro Venta: <input type="text" value="3.185.918 €"/>	Valorador: <input type="text" value="-"/>
Relación VM / VF: <input type="text" value="23%"/>	Tipo de valoración: <input type="text" value="Desktop"/>
Plazo de comercialización: <input type="text" value="Corto >3 meses y <8 meses"/>	Metodología: <input type="text" value="Comparación"/>
Ritmo de venta: <input type="text" value="1 - Se vende activamente en la zona"/>	Fecha de valoración: <input type="text" value="31-ago-18"/>
Crecimiento potencial de precios: <input type="text" value="1 - Subirá en corto plazo"/>	
Ranking: <input type="text" value="A"/>	VALOR DE MERCADO (€): <input type="text" value="2.500.024 €"/>

A. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Inmueble terminado? <input type="text" value="Si"/>	Año de construcción: <input type="text" value="1970"/>	La propiedad tiene licencia? <input type="text" value="N/A"/>
Tipo de inmueble: <input type="text" value="VIVIENDA"/>	Estado de conservación exterior: <input type="text" value="Adecuado"/>	Estado de conservación interior: <input type="text" value="N/A"/>
Uso del inmueble: <input type="text" value="Primera residencia"/>	Estado de ocupación: <input type="text" value="Alquilado"/>	VPO: <input type="text" value="No"/>

Equipamiento

Agua: <input type="text" value="Si"/>	Ascensor: <input type="text" value="Si"/>	Garaje: <input type="text" value="Si"/>
Gas: <input type="text" value="Si"/>	Saneamiento: <input type="text" value="Si"/>	Jardín: <input type="text" value="No"/>
Electricidad: <input type="text" value="Si"/>	Aire Acondicionado: <input type="text" value="Si"/>	Piscina: <input type="text" value="No"/>

ZONA / VECINDARIO

Infraestructuras terminadas? <input type="text" value="Si"/>	Tipo de población: <input type="text" value="Española - 1ª residencia"/>
Tipo de zona: <input type="text" value="Centro Ciudad"/>	Actividad económica principal: <input type="text" value="Servicios"/>
Nivel de zona: <input type="text" value="Aceptable - Media"/>	Infraestructuras:
Transporte público:	Colegios: <input type="text" value="Si"/> Comercio: <input type="text" value="Si"/> Metro: <input type="text" value="Si"/> Aeropuerto: <input type="text" value="Si"/> > a menos de 100km Parques: <input type="text" value="Si"/>

Comentarios adicionales de la Propiedad y la Zona

El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios años 60. En el caso del activo valorado, su antigüedad es de 1970. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 40-50 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca de la avenida de Valladolid, con salida a la M-30 y de la conexión a la calle Princesa, como con transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca. Argüelles, líneas 3, 4 y 6. El entorno es de clase media-alta. Se encuentra en el distrito de Moncloa, barrio de Argüelles. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y parques. El activo valorado se compone de 1 vivienda y 2 trasteros. La vivienda se distribuye en dos salones con terraza y un comedor comunicados entre sí por puertas correderas, una sala que funciona también como distribuidor a tres dormitorios, cada uno de ellos con vestidor y baño incorporado, otros dos dormitorios con un baño, aseo de cortesía y la zona de servicio con cocina, office, dormitorio y baño.

<p>REGISTRO</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 8px;"> <thead> <tr> <th>Registro</th> <th>Fincas</th> <th>Tomo</th> <th>Libro</th> <th>Folio</th> <th>Idufr</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Madrid 25</td> <td>33347</td> <td>3590</td> <td>3590</td> <td>212</td> <td>28106000712953</td> </tr> </tbody> </table> <p>SUPERFICIES</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 8px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Útil</th> <th>Construida CC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Vivienda</td> <td>353,94</td> <td>458,04</td> </tr> <tr> <td>Trastero</td> <td>23,77</td> <td>27,01</td> </tr> <tr> <td>Trastero</td> <td>12,07</td> <td>13,88</td> </tr> </tbody> </table>	Registro	Fincas	Tomo	Libro	Folio	Idufr	Madrid 25	33347	3590	3590	212	28106000712953		Útil	Construida CC	Vivienda	353,94	458,04	Trastero	23,77	27,01	Trastero	12,07	13,88	<p>ESTADO DE OCUPACIÓN</p> <p>Activo alquilado con derecho vitalicio de próroga. Siempre que la parte arrendataria se encuentre en pleno cumplimiento de sus obligaciones de cada contrato, tendrá la facultad unilateral de prorrogar el contrato por periodos anuales. Si el derecho vitalicio de próroga se otorga con carácter exclusivo y excepcional a la parte arrendataria, sin que sus herederos tengan derecho de subrogación en el contrato.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: 8px;"> <tr> <td>Inicio de contrato:</td> <td><input type="text" value="04.07.18"/></td> </tr> <tr> <td>Duración (años):</td> <td><input type="text" value="4"/></td> </tr> <tr> <td>Renta:</td> <td><input type="text" value="6.250,00"/></td> </tr> <tr> <td>Observaciones:</td> <td><input type="text" value="La renta se paga durante los 4 primeros años de contrato uncamente"/></td> </tr> </table>	Inicio de contrato:	<input type="text" value="04.07.18"/>	Duración (años):	<input type="text" value="4"/>	Renta:	<input type="text" value="6.250,00"/>	Observaciones:	<input type="text" value="La renta se paga durante los 4 primeros años de contrato uncamente"/>
Registro	Fincas	Tomo	Libro	Folio	Idufr																												
Madrid 25	33347	3590	3590	212	28106000712953																												
	Útil	Construida CC																															
Vivienda	353,94	458,04																															
Trastero	23,77	27,01																															
Trastero	12,07	13,88																															
Inicio de contrato:	<input type="text" value="04.07.18"/>																																
Duración (años):	<input type="text" value="4"/>																																
Renta:	<input type="text" value="6.250,00"/>																																
Observaciones:	<input type="text" value="La renta se paga durante los 4 primeros años de contrato uncamente"/>																																

B. COMPARABLES

Comp #	Fecha	Tipo de activo	Nº Dormitorios	Dirección	Estado	Fuente	Venta	Oferta / Transacción	Distancia a la propiedad	Superficie (m2)	Precio (€)	Precio unitario (€/m2)
1	ago-18	Piso	4	Paseo Pintor Rosales, 10	Bueno	API	A la venta > 3 meses	Oferta	50m	432	2.100.000 €	4.861 €
2	ago-18	Piso	3	C/ Ferraz, 41	Bueno	Particular	A la venta > 3 meses	Oferta	100m	183	1.289.900 €	7.049 €
3	ago-18	Piso	3	C/ Ferraz, 41	Bueno	API	A la venta > 3 meses	Oferta	200m	175	2.279.700 €	13.027 €
4	ago-18	Piso	5	Paseo Pintor Rosales, 32	Bueno	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	50m	484	1.740.000 €	3.595 €

Comentarios adicionales a los comparables

Los testigos seleccionados responden a tipologías y superficies similares al inmueble objeto de valoración, a partir de la oferta inmobiliaria de la zona, de la manera más ajustada, en función de la situación de mercado. Estos testigos se han homogeneizado para estimar el precio actual de comercialización más adecuado al activo valorado.

gesvalt **VIVIENDA** 5

C. MERCADO LOCAL

	Comentarios sobre el Mercado Local, Precios y Liquidez
VALORADOR	En las principales ciudades de España se puede afirmar que la crisis inmobiliaria se ha superado, si bien hay aún factores económico-sociales que retienen la materialización de la decisión de compra. Teniendo en cuenta la situación del mercado, las expectativas sobre revalorización y subida de precios ya son una realidad en el mercado residencial. Se ha intensificado la actividad inmobiliaria, tanto en obra nueva como en segunda mano.

D. VALORACIÓN

Uso	Unidades	(m ²)	MV unitario	Valor de Mercado
Vivienda	1	458,04	5.582	2.556.718 €
Garaje				- €
Trastero	2	40,87	901	36.840 €
Local				- €
Total Valor y Superficie				2.593.558 €

Ritmo de venta: **1.- Se vende activamente en la zona** Estimación Precio Actual Venta: **2.593.558 €**
 Crecimiento potencial de precios: **1.- Subirá en corto plazo** Plazo de comercialización: **Corto >3 meses y <6 meses**

Comentarios adicionales a la valoración:
 El número de promociones de obra nueva, rehabilitaciones o demoliciones es claramente superior a los de años anteriores. El número de licencias de obra concedidas crece y ha vuelto la venta de vivienda sobre plano. Los precios varían en función de la superficie construida, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidad constructiva de las viviendas. En este caso, como ventajas competitivas podemos resaltar las vistas despejadas hacia la Casa de Campo, frente despejado de edificaciones, la buena accesibilidad y conectividad, así como la cercanía a servicios, dotaciones y comercios, aunque hay poco aparcamiento en superficie en el entorno próximo. Muy cerca del metro Argüelles, así como el nivel medio de la zona, medio-alto. Como puntos negativos, que no dispone de plaza de aparcamiento y el hecho de estar alquilado con derecho vitalicio de prórroga, que introduce incertidumbre en su duración.

D. INFORMACIÓN GRÁFICA



gesvalt Compañía de Valoración y Asesoría Inmobiliaria

VIVIENDA

6

LOCALIZACIÓN PROPIEDAD

ID Propiedad:

País: Provincia:

Dirección:

Código Postal: Municipio:

Referencia catastral:

RESUMEN DE VALORACIÓN

Estimación Precio Actual Venta:

Estimación Precio Futuro Venta:

Relación VM / VF:

Plazo de comercialización:

Ritmo de venta:

Creimiento potencial de precios:

Ranking:

Compañía de valoración:

Valorador:

Tipo de valoración:

Metodología:

Fecha de valoración:

VALOR DE MERCADO (€):

A. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Inmueble terminado? Año de construcción: La propiedad tiene licencia?

Tipo de inmueble: Estado de conservación exterior:

Uso del inmueble: Estado de conservación interior:

Estado de ocupación:

VPO:

Equipamiento

Agua: Ascensor: Garage:

Gas: Saneamiento: Jardín:

Electricidad: Aire Acondicionado: Piscina:

ZONA / VECINDARIO

Infraestructuras terminadas?

Tipo de zona: Tipo de población:

Nivel de zona: Actividad económica principal:

Transporte público

Bus: Tren: Infraestructuras

Metro: Aeropuerto*: Parques:

Comentarios adicionales de la Propiedad y la Zona

El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios años 60. En el caso del activo valorado, su antigüedad es de 1960. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 40-50 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca de la calle de Alcalá, Serrano y Velázquez, como con transporte público, al contar con paradas de autobuses y bocas de metro cerca Serrano y Velázquez, línea 4. El entorno es de clase media-alta. Se encuentra en el distrito de Salamanca, barrio de Recoletos. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y parques. El activo valorado se compone de 1 vivienda. La vivienda se distribuye en dos dormitorios, un ellos con vestidor, dos baños, salón de paso con terraza incorporada y cocina. Originalmente tenía cuatro dormitorios, uno se ha transformado en vestidor y otro, de servicio, se ha incorporado a la cocina.

REGISTRO

Registro	Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir
Madrid 1	29050	2263		29	28088000322724

ESTADO DE OCUPACIÓN

Activo alquilado con derecho vitalicio de prórroga. Siempre que la parte arrendataria se encuentre en pleno cumplimiento de sus obligaciones de cada contrato, tendrá la facultad unilateral de prorrogar el contrato por periodos anuales. El derecho vitalicio de prórroga se otorga con carácter exclusivo y excepcional a la parte arrendataria, sin que sus herederos tengan derecho de subrogación en el contrato.

Inicio de contrato:

Duración (años):

Renta:

Observaciones:

B. COMPARABLES

Comp #	Fecha	Tipo de activo	Nº Dormitorios	Dirección	Estado	Fuente	Venta	Oferta / Transacción	Distancia a la propiedad	Superficie (m2)	Precio (€)	Precio unitario (€/m2)
1	ago-18	Piso	2	C/ Lagasca, 6	Buena	API	A la venta > 3 meses	Oferta	50m	95	930.000 €	8.737 €
2	ago-18	Piso	4	C/ Lagasca s/n	Buena	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	135	540.000 €	4.000 €
3	ago-18	Piso	2	C/ Núñez de Balboa, 5	Buena	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	72	550.000 €	7.839 €
4	ago-18	Piso	2	C/ Velázquez, 43	Buena	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	200m	163	1.750.000 €	10.736 €

Comentarios adicionales a los comparables

Los testigos seleccionados responden a tipologías y superficies similares al inmueble objeto de valoración, a partir de la oferta inmobiliaria de la zona, de la manera más ajustada, en función de la situación de mercado. Estos testigos se han homogeneizado para estimar el precio actual de comercialización más adecuado al activo valorado.

Perímetro 2

gesvalt **VIVIENDA** 7

LOCALIZACIÓN PROPIEDAD

ID Propiedad: País: Provincia:
 Dirección:
 Código Postal: Municipio:
 Referencia catastral:

RESUMEN DE VALORACIÓN

Estimación Precio Actual Venta:
 Estimación Precio Futuro Venta:
 Relación VM / VF:
 Plazo de comercialización:
 Ritmo de venta:
 Crecimiento potencial de precios:
 Ranking:
 Compañía de valoración:
 Valorador:
 Tipo de valoración:
 Metodología:
 Fecha de valoración:
VALOR DE MERCADO (€):

A. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Inmueble terminado? Año de construcción: La propiedad tiene licencia?
 Tipo de inmueble: Estado de conservación exterior:
 Uso del inmueble: Estado de conservación interior:
 Estado de ocupación:
 VPO:
 Equipamiento:
 Agua: Ascensor: Garage:
 Gas: Saneamiento: Jardín:
 Electricidad: Aire Acondicionado: Piscina:

ZONA / VECINDARIO

Infraestructuras terminadas?
 Tipo de zona: Tipo de población:
 Nivel de zona: Actividad económica principal:
 Transporte público:
 Bus: Tren: Infraestructuras:
 Metro: Aeropuerto*: > a menos de 100m. Colegios: Comercio:
 Parques:

Comentarios adicionales de la Propiedad y la Zona

El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios de siglo XX. En el caso del activo valorado, su antigüedad es de 1900. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 50-100 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca de la calle Mayor y de Bailén, como por transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca (Latina y Sol). El entorno es de clase media / media-alta. Se encuentra en el distrito de Centro, barrio de Sol. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y parques.
 El activo valorado se compone de 1 vivienda.
 La vivienda se distribuye en cuatro dormitorios, uno ellos con vestidor, un baño, salón, salón de paso unido al comedor y cocina.

REGISTRO

Registro	Finca	Tomo	Libro	Folio	Id. IFR
Madrid 4	64172	2704		53	#####

ESTADO DE OCUPACIÓN

Activo alquilado con derecho vitalicio de prórroga. Siempre que la parte arrendataria se encuentre en pleno cumplimiento de sus obligaciones de cada contrato, tendrá la facultad unilateral de prorrogar el contrato por periodos anuales.
 El derecho vitalicio de prórroga se otorga con carácter exclusivo y excepcional a la parte arrendataria, sin que sus herederos tengan derecho de subrogación en el contrato.

SUPERFICIES

	Útil	Construida CC
Vivienda	112,40	153,00

Inicio de contrato:
 Duración (años):
 Renta:
 Observaciones:

B. COMPARABLES

Comp #	Fecha	Tipo de activo	Nº Dormitorios	Dirección	Estado	Fuente	Venta	Oferta / Transacción	Distancia a la propiedad	Superficie (m2)	Precio (€)	Precio unitario (€/m2)
1	ago-18	Piso	6	C/ Toledo, 16	Buena	API	A la venta > 3 meses	Oferta	50m	159	630.000 €	3.962 €
2	ago-18	Piso	4	C/ Toledo, 16	Buena	API	A la venta > 3 meses	Oferta	50m	122	590.000 €	4.836 €
3	ago-18	Piso	2	C/ Imperial, 5	Buena	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	146	1.175.000 €	8.048 €
4	ago-18	Piso	2	C/ Mayor, 35	Buena	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	200m	110	539.000 €	4.900 €

Comentarios adicionales a los comparables

Los testigos seleccionados responden a tipologías y superficies similares al inmueble objeto de valoración, a partir de la oferta inmobiliaria de la zona, de la manera más ajustada, en función de la situación de mercado. Estos testigos se han homogeneizado para estimar el precio actual de comercialización más adecuado al activo valorado.

gesvalt Comercio y Valoración **VIVIENDA** 7

C. MERCADO LOCAL

Comentarios sobre el Mercado Local, Precios y Liquidez	
VALORADOR	En las principales ciudades de España se puede afirmar que la crisis inmobiliaria se ha superado, si bien hay aún factores económico-sociales que retienen la materialización de la decisión de compra. Teniendo en cuenta la situación del mercado, las expectativas sobre revalorización y subida de precios ya son una realidad en el mercado residencial. Se ha intensificado la actividad inmobiliaria, tanto en obra nueva como en segunda mano.

D. VALORACIÓN

Uso	Unidades	(m2)	MV unitario	Valor de Mercado
Vivienda	1	153,00	5.000	765.000 €
Garaje				€
Trastero				€
Local				€
Total Valor y Superficie				765.000 €

Ritmo de venta:

Estimación Precio Actual Venta:

Crecimiento potencial de precios:

Plazo de comercialización:

Comentarios adicionales a la valoración:
 El número de promociones de obra nueva, rehabilitaciones o demoliciones es claramente superior a los de años anteriores. El número de licencias de obra concedidas crece y ha vuelto la venta de vivienda sobre plano. Los precios varían en función de la superficie construida, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidad constructiva de las viviendas. En este caso, como ventajas competitivas podemos resaltar la proximidad a los ejes comerciales de Preciados y Gran Vía, así como a la Plaza Mayor, Sol y Palacio Real, la buena accesibilidad y conectividad, así como la cercanía a servicios, dotaciones y comercios, aunque hay poco aparcamiento en superficie en el entorno próximo. Muy cerca del metro, así como el nivel medio de la zona, medio / medio-alto. Asimismo, la zona Centro tiene un dinamismo importante como foco turístico y, por tanto, en la actividad inmobiliaria (tanto en alquiler como en venta). Como puntos negativos, que no dispone de plaza de aparcamiento y el hecho de estar alquilado con derecho vitalicio de prórroga, que introduce incertidumbre en su duración.

D. INFORMACIÓN GRÁFICA



gesvalt Comercio y Valoración Inmobiliaria **VIVIENDA** 8

LOCALIZACIÓN PROPIEDAD

ID Propiedad:
 País: Provincia:
 Dirección:
 Código Postal: Municipio:
 Referencia catastral:

RESUMEN DE VALORACIÓN

Estimación Precio Actual Venta:	<input type="text" value="297.000 €"/>	Compañía de valoración:	<input type="text" value="Gesvalt"/>
Estimación Precio Futuro Venta:	<input type="text" value="364.834 €"/>	Valorador:	<input type="text" value="-"/>
Relación VM / VF:	<input type="text" value="23%"/>	Tipo de valoración:	<input type="text" value="Desktop"/>
Plazo de comercialización:	<input type="text" value="Corto >3 meses y <6 meses"/>	Metodología:	<input type="text" value="Comparación"/>
Ritmo de venta:	<input type="text" value="1 - Se vende activamente en la zona"/>	Fecha de valoración:	<input type="text" value="31-ago-18"/>
Crecimiento potencial de precios:	<input type="text" value="1 - Subirá en corto plazo"/>		
Ranking:	<input type="text" value="A"/>	VALOR DE MERCADO (€):	<input type="text" value="180.241 €"/>

A. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Inmueble terminado?	<input type="text" value="Si"/>	Año de construcción:	<input type="text" value="1930"/>	La propiedad tiene licencia?	<input type="text" value="N/A"/>
Tipo de inmueble:	<input type="text" value="VIVIENDA"/>	Estado de conservación exterior:	<input type="text" value="Adecuado"/>	Estado de conservación interior:	<input type="text" value="N/A"/>
Uso del inmueble:	<input type="text" value="Primera residencia"/>	Estado de ocupación:	<input type="text" value="Alquilado"/>	VPO:	<input type="text" value="No"/>

Equipamiento:

Agua:	<input type="text" value="Si"/>	Ascensor:	<input type="text" value="Si"/>	Garaje:	<input type="text" value="No"/>
Gas:	<input type="text" value="Si"/>	Saneamiento:	<input type="text" value="Si"/>	Jardín:	<input type="text" value="No"/>
Electricidad:	<input type="text" value="Si"/>	Aire Acondicionado:	<input type="text" value="No"/>	Piscina:	<input type="text" value="No"/>

ZONA / VECINDARIO

Infraestructuras terminadas?	<input type="text" value="Si"/>	Tipo de población:	<input type="text" value="Española - 1ª residencia"/>		
Tipo de zona:	<input type="text" value="Centro Ciudad"/>	Actividad económica principal:	<input type="text" value="Servicios"/>		
Nivel de zona:	<input type="text" value="Aceptable- Media"/>	Infraestructuras:			
Transporte público:		Colegios:	<input type="text" value="Si"/>		
Bus:	<input type="text" value="Si"/>	Tren:	<input type="text" value="Si"/>	Comercio:	<input type="text" value="Si"/>
Metro:	<input type="text" value="Si"/>	Aeropuerto*:	<input type="text" value="Si"/>	Parques:	<input type="text" value="Si"/>

Comentarios adicionales de la Propiedad y la Zona

El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medío, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, años 40. En el caso del activo valorado, su antigüedad es de 1930. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 50-60 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca del Paseo de la Chopera, con acceso inmediato a Calle 30, como por transporte público, al contar con paradas de autobuses y bocas de metro cerca (Legazpi). El entorno es de clase medía / medía-alta. Se encuentra en el distrito de Arganzuela, barrio de Chopera. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y parques. El activo valorado se compone de 1 vivienda. La vivienda se distribuye en un dormitorio, vestidor, un baño, salón y cocina.

REGISTRO

Registro	Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir
Madrid 13	59769	2450	1946	162	28037000650354

SUPERFICIES

	Útil	Construida CC
Vivienda	94,83	43,66

ESTADO DE OCUPACIÓN

Activo alquilado con derecho vitalicio de prórroga. Siempre que la parte arrendataria se encuentre en pleno cumplimiento de sus obligaciones de cada contrato, tendrá la facultad unilateral de prorrogar el contrato por periodos anuales. El derecho vitalicio de prórroga se otorga con carácter exclusivo y excepcional a la parte arrendataria, sin que sus herederos tengan derecho de subrogación en el contrato.

Inicio de contrato:
 Duración (años):
 Renta:
 Observaciones:

B. COMPARABLES

Comp #	Fecha	Tipo de activo	Nº Dormitorios	Dirección	Estado	Fuente	Venta	Oferta / Transacción	Distancia a la propiedad	Superficie (m2)	Precio (€)	Precio unitario (€/m2)
1	ago-18	Piso	1	C/ Alejandro Saint Aubin, 15	Buena	API	A la venta > 3 meses	Oferta	50m	42	219.900 €	5.236 €
2	ago-18	Piso	2	C/ Guillermo de Osma, 9	Buena	API	A la venta > 3 meses	Oferta	50m	43	235.000 €	5.495 €
3	ago-18	Piso	1	Paseo de las Delicias, 136	Buena	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	53	280.000 €	5.283 €
4	ago-18	Piso	2	C/ Miguel Arredondo, 8	Buena	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	100m	60	345.000 €	5.750 €

Comentarios adicionales a los comparables

Los testigos seleccionados responden a tipologías y superficies similares al inmueble objeto de valoración, a partir de la oferta inmobiliaria de la zona, de la manera más ajustada, en función de la situación de mercado. Estos testigos se han homogeneizado para estimar el precio actual de comercialización más adecuado al activo valorado.

gesvalt Comercializa y Valora **VIVIENDA** 8

C. MERCADO LOCAL

	Comentarios sobre el Mercado Local, Precios y Liquidez
VALORADOR	En las principales ciudades de España se puede afirmar que la crisis inmobiliaria se ha superado, si bien hay aún factores económico-sociales que retienen la materialización de la decisión de compra. Teniendo en cuenta la situación del mercado, las expectativas sobre revalorización y subida de precios ya son una realidad en el mercado residencial. Se ha intensificado la actividad inmobiliaria, tanto en obra nueva como en segunda mano.

D. VALORACIÓN

Uso	Unidades	(m2)	MV unitario	Valor de Mercado
Vivienda	1	54.83	5.417	297.000 €
Oficina				- €
Trastero				- €
Local				- €
Total Valor y Superficie				297.000 €

Ritmo de venta: **1.- Se vende activamente en la zona** Estimación Precio Actual Venta: **297.000 €**
 Crecimiento potencial de precios: **1.- Subirá en corto plazo** Plazo de comercialización: **Corto >3 meses y <8 meses**

Comentarios adicionales a la valoración:
 El número de promociones de obra nueva, rehabilitaciones o demoliciones es claramente superior a los de años anteriores. El número de licencias de obra concedidas crece y ha vuelto la venta de vivienda sobre plano. Los precios varían en función de la superficie construida, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidad constructiva de las viviendas. En este caso, como ventajas competitivas podemos resaltar la proximidad a Calle 30 y su buena conectividad a través del Paseo de la Chopera y el Paseo de las Delicias, así como a la zona cultural de Naves del Matadero y al Parque Tierno Galván, con gran nivel de dotación de servicios, equipamientos y comercios, aunque hay poco aparcamiento en superficie en el entorno próximo. Muy cerca del metro, así como el nivel medio de la zona, medio-alto. Como puntos negativos, que no dispone de plaza de aparcamiento y el hecho de estar atestado con derecho vitalicio de prórroga, que introduce incertidumbre en su duración.

D. INFORMACIÓN GRÁFICA



gesvalt Comercio y Valoración Inmobiliaria **VIVIENDA** 9

LOCALIZACIÓN PROPIEDAD

ID Propiedad:

País: Provincia:

Dirección:

Código Postal: Municipio:

Referencia catastral:

RESUMEN DE VALORACIÓN

Estimación Precio Actual Venta:	<input type="text" value="336.600 €"/>	Compañía de valoración:	<input type="text" value="Gesvalt"/>
Estimación Precio Futuro Venta:	<input type="text" value="413.478 €"/>	Valorador:	<input type="text" value="-"/>
Relación VM / VF:	<input type="text" value="23%"/>	Tipo de valoración:	<input type="text" value="Desktop"/>
Plazo de comercialización:	<input type="text" value="Corto >3 meses y <6 meses"/>	Metodología:	<input type="text" value="Comparación"/>
Ritmo de venta:	<input type="text" value="1.- Se vende activamente en la zona"/>	Fecha de valoración:	<input type="text" value="31-ago-18"/>
Crecimiento potencial de precios:	<input type="text" value="1 - Subirá en corto plazo"/>		
Ranking:	<input type="text" value="A"/>	VALOR DE MERCADO (€):	<input type="text" value="238.961 €"/>

A. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Inmueble terminado?	<input type="text" value="Si"/>	Año de construcción:	<input type="text" value="1900"/>	La propiedad tiene licencia?	<input type="text" value="N/A"/>
Tipo de inmueble:	<input type="text" value="VIVIENDA"/>	Estado de conservación exterior:	<input type="text" value="Adecuado"/>	Estado de conservación interior:	<input type="text" value="N/A"/>
Uso del inmueble:	<input type="text" value="Primera residencia"/>	Estado de ocupación:	<input type="text" value="Alquilado"/>	VPO:	<input type="text" value="No"/>

Equipamiento:

Agua:	<input type="text" value="Si"/>	Ascensor:	<input type="text" value="Si"/>	Garaje:	<input type="text" value="No"/>
Gas:	<input type="text" value="Si"/>	Saneamiento:	<input type="text" value="Si"/>	Jardín:	<input type="text" value="No"/>
Electricidad:	<input type="text" value="Si"/>	Aire Acondicionado:	<input type="text" value="No"/>	Piscina:	<input type="text" value="No"/>

ZONA / VECINDARIO

Infraestructuras terminadas?	<input type="text" value="Si"/>	Tipo de población:	<input type="text" value="Española - 1ª residencia"/>		
Tipo de zona:	<input type="text" value="Centro Ciudad"/>	Actividad económica principal:	<input type="text" value="Servicios"/>		
Nivel de zona:	<input type="text" value="Aceptable- Media"/>	Infraestructuras:			
Transporte público:		Colegios:	<input type="text" value="Si"/>		
Bus:	<input type="text" value="Si"/>	Tren:	<input type="text" value="Si"/>	Comercio:	<input type="text" value="Si"/>
Metro:	<input type="text" value="Si"/>	Aeropuerto*:	<input type="text" value="Si"/>	Parques:	<input type="text" value="Si"/>

Comentarios adicionales de la Propiedad y la Zona

El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios de siglo XX. En el caso del activo valorado, su antigüedad es de 1900. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 50-100 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca de Ribera de Cuñidores (eje que conecta la Ronda de Toledo con calle Mayor), como por transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca (Lavapés y Tiro de Molina). El entorno es de clase media. Se encuentra en el distrito de Centro, barrio de Lavapés. Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y parques. El activo valorado se compone de 1 vivienda. La vivienda se distribuye en dos dormitorios, un baño, salón y cocina integrada en el salón.

REGISTRO

Registro	Finca	Tomo	Libro	Folio	Idiur
Madrid 37	3/14778	1670	256	163	28118000343303

SUPERFICIES

	Útil	Construida CC
Vivienda	66,00	52,80

ESTADO DE OCUPACIÓN

Activo alquilado con derecho vitalicio de prórroga. Siempre que la parte arrendataria se encuentre en pleno cumplimiento de sus obligaciones de cada contrato, tendrá la facultad unilateral de prorrogar el contrato por periodos anuales. El derecho vitalicio de prórroga se otorga con carácter exclusivo y excepcional a la parte arrendataria, sin que sus herederos tengan derecho de subrogación en el contrato.

Inicio de contrato:

Duración (años):

Renta:

Observaciones:

B. COMPARABLES

Comp #	Fecha	Tipo de activo	Nº Dormitorios	Dirección	Estado	Fuente	Venta	Oferta / Transacción	Distancia a la propiedad	Superficie (m2)	Precio (€)	Precio unitario (€/m2)
1	ago-18	Piso	3	C/ Mesón de Paredes, 64	Bueno	API	A la venta > 6 meses	Oferta	50m	46	240.000 €	5.217 €
2	ago-18	Piso	2	C/ Sombretete, 24	Bueno	API	A la venta > 3 meses	Oferta	50m	72	315.000 €	4.375 €
3	ago-18	Piso	1	C/ Amparo, 20	Bueno	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	50m	40	275.000 €	6.875 €
4	ago-18	Piso	2	C/ Amparo, 59	Bueno	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	50m	99	480.000 €	4.848 €

Comentarios adicionales a los comparables

Los testigos seleccionados responden a tipologías y superficies similares al inmueble objeto de valoración, a partir de la oferta inmobiliaria de la zona, de la manera más ajustada, en función de la situación de mercado. Estos testigos se han homogeneizado para estimar el precio actual de comercialización más adecuado al activo valorado.

gesvalt[®] Comercializa y Valoración **VIVIENDA** 9

C. MERCADO LOCAL

	Comentarios sobre el Mercado Local, Precios y Liquidez
VALORADOR	En las principales ciudades de España se puede afirmar que la crisis inmobiliaria se ha superado, si bien hay aún factores económico-sociales que retienen la materialización de la decisión de compra. Teniendo en cuenta la situación del mercado, las expectativas sobre revalorización y subida de precios ya son una realidad en el mercado residencial. Se ha intensificado la actividad inmobiliaria, tanto en obra nueva como en segunda mano.

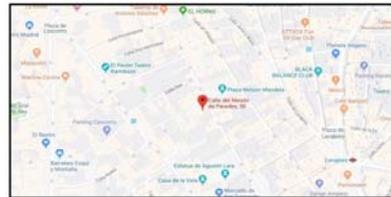
D. VALORACIÓN

Uso	Unidades	(m2)	MV unitario	Valor de Mercado
Vivienda	1	66,00	5.100	336.600 €
Oficina				-€
Trastero				-€
Local				-€
Total Valor y Superficie				336.600 €

Ritmo de venta: Estimación Precio Actual Venta:
 Crecimiento potencial de precios: Plazo de comercialización:

Comentarios adicionales a la valoración:
 El número de promociones de obra nueva, rehabilitaciones o demoliciones es claramente superior a los de años anteriores. El número de licencias de obra concedidas crece y ha vuelto la venta de vivienda sobre plano. Los precios varían en función de la superficie construida, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidad constructiva de las viviendas. En este caso, como ventajas competitivas podemos resaltar la situación en uno de los barrios de mayor recorrido en atractivo inmobiliario, cercano a la Plaza de la Cebada y Plaza de Lavapiés, la buena accesibilidad y conectividad, así como la cercanía a servicios, dotaciones y comercios, aunque hay poco aparcamiento en superficie en el entorno próximo. Muy cerca del metro. Asimismo, la zona Centro tiene un dinamismo importante como foco turístico y, por tanto, en la actividad inmobiliaria (tanto en alquiler como en venta). Como puntos negativos, que no dispone de plaza de aparcamiento y el hecho de estar alquilado con derecho vitalicio de próroga, que introduce incertidumbre en su duración.

D. INFORMACIÓN GRÁFICA



gesvalt Compañía de Valoración e Inmobiliaria S.L. **VIVIENDA** 10

LOCALIZACIÓN PROPIEDAD

ID Propiedad:
 País: Provincia:
 Dirección:
 Código Postal: Municipio:
 Referencia catastral:

RESUMEN DE VALORACIÓN

Estimación Precio Actual Venta:
 Estimación Precio Futuro Venta:
 Relación VM / VF:
 Plazo de comercialización:
 Ritmo de venta:
 Crecimiento potencial de precios:
 Ranking:
 Compañía de valoración:
 Valorador:
 Tipo de valoración:
 Metodología:
 Fecha de valoración:
VALOR DE MERCADO (€):

A. DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Inmueble terminado? Año de construcción: La propiedad tiene licencia?
 Tipo de inmueble: Estado de conservación exterior:
 Uso del inmueble: Estado de conservación interior:
 Estado de ocupación:
 VPO:
Equipamiento
 Agua: Ascensor: Garage:
 Gas: Saneamiento: Jardín:
 Electricidad: Aire Acondicionado: Piscina:

ZONA / VECINDARIO

Infraestructuras terminadas?
 Tipo de zona: Tipo de población:
 Nivel de zona: Actividad económica principal:
 Transporte público:
 Bus: Tren:
 Metro: Aeropuerto*: *a menos de 100km
 Infraestructuras:
 Colegios: Comercio:
 Parques:

Comentarios adicionales de la Propiedad y la Zona

El inmueble se sitúa en un edificio de viviendas en bloque, de calidad constructiva y de diseño medio, con antigüedad similar a la de los inmuebles de la zona, principios de siglo XX. En el caso del activo valorado, su antigüedad es de 1900. La antigüedad de los edificios del entorno está entre los 50-100 años. Es una zona de primera residencia, consolidada por completo. El tráfico es normal y su accesibilidad es buena tanto por carretera, al estar muy cerca de Ribera de Cuñidores (aje que conecta la Ronda de Toledo con calle Mayor), como por transporte público, al contar con paradas de autobús y bocas de metro cerca (Lavapiés y Tirso de Molina). El entorno es de clase media. Se encuentra en el distrito de Centro, barrio de Lavapiés.
 Dispone de suficiente equipamiento comercial, tanto centros comerciales como comercio de calle, así como zonas deportivas y parques.
 El activo valorado se compone de 1 vivienda.
 La vivienda se distribuye en dos dormitorios, un baño, salón y cocina integrada en el salón.

REGISTRO

Registro	Finca	Tomo	Libro	Folio	Idufir
Madrid 37	3/14782	1670	256	168	28118000343310

SUPERFICIES

	Útil	Construida CC
Vivienda	66,00	52,80

ESTADO DE OCUPACIÓN

Activo alquilado con derecho vitalicio de prórroga. Siempre que la parte arrendataria se encuentre en pleno cumplimiento de sus obligaciones de cada contrato, tendrá la facultad unilateral de prorrogar el contrato por periodos anuales.
 El derecho vitalicio de prórroga se otorga con carácter exclusivo y excepcional a la parte arrendataria, sin que sus herederos tengan derecho de subrogación en el contrato.

Inicio de contrato:
 Duración (años):
 Renta:
 Observaciones:

B. COMPARABLES

Comp #	Fecha	Tipo de activo	Nº Dormitorios	Dirección	Estado	Fuente	Venta	Oferta / Transacción	Distancia a la propiedad	Superficie (m2)	Precio (€)	Precio unitario (€/m2)
1	ago-18	Piso	3	C/ Mesón de Paredes, 64	Bueno	API	A la venta > 6 meses	Oferta	50m	46	240.000 €	5.217 €
2	ago-18	Piso	2	C/ Sombrerete, 24	Bueno	API	A la venta > 3 meses	Oferta	50m	72	315.000 €	4.375 €
3	ago-18	Piso	1	C/ Amparo, 20	Bueno	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	50m	40	375.000 €	6.875 €
4	ago-18	Piso	2	C/ Amparo, 59	Bueno	Particular	A la venta > 6 meses	Oferta	50m	99	480.000 €	4.848 €

Comentarios adicionales a los comparables

Los testigos seleccionados responden a tipologías y superficies similares al inmueble objeto de valoración, a partir de la oferta inmobiliaria de la zona, de la manera más ajustada, en función de la situación de mercado. Estos testigos se han homogeneizado para estimar el precio actual de comercialización más adecuado al activo valorado.

El número de promociones de obra nueva, rehabilitaciones o demoliciones es claramente superior a los de años anteriores. El número de licencias de obra concedidas crece y ha vuelto la venta de vivienda sobre plano. Los precios varían en función de la superficie construida, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidad constructiva de las viviendas. En este caso, como ventajas competitivas podemos resaltar la situación en uno de los barrios de mayor recorrido en atractivo inmobiliario, cercano a la Plaza de la Cebada y Plaza de Lavapies, la buena accesibilidad y conectividad, así como la cercanía a servicios, dotaciones y comercios, aunque hay poco aparcamiento en superficie en el entorno próximo. Muy cerca del metro, Asimismo, la zona Centro tiene un dinamismo importante como foco turístico y, por tanto, en la actividad inmobiliaria (tanto en alquiler como en venta). Como puntos negativos, que no dispone de plaza de aparcamiento y el hecho de estar alquilado con derecho vitalicio de próroga, que introduce incertidumbre en su duración.



VIVIENDA

10

C. MERCADO LOCAL

	Comentarios sobre el Mercado Local, Precios y Liquidez
VALORADOR	En las principales ciudades de España se puede afirmar que la crisis inmobiliaria se ha superado, si bien hay aún factores económico-sociales que retienen la materialización de la decisión de compra. Teniendo en cuenta la situación del mercado, las expectativas sobre revalorización y subida de precios ya son una realidad en el mercado residencial. Se ha intensificado la actividad inmobiliaria, tanto en obra nueva como en segunda mano.

D. VALORACIÓN

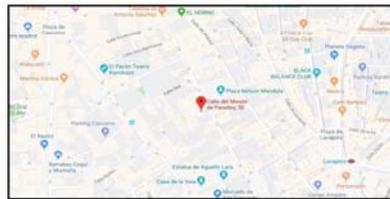
Uso	Unidades	(m2)	MV unitario	Valor de Mercado
Vivienda	1	66,00	5.200	343.200 €
Oficina				-€
Trastero				-€
Local				-€
Total Valor y Superficie				343.200 €

Ritmo de venta: 1.- Se vende activamente en la zona Estimación Precio Actual Venta: 343.200 €

Creimiento potencial de precios: 1.- Subirá en corto plazo Plazo de comercialización: Corto >3 meses y <6 meses

Comentarios adicionales a la valoración:
 El número de promociones de obra nueva, rehabilitaciones o demoliciones es claramente superior a los de años anteriores. El número de licencias de obra concedidas crece y ha vuelto la venta de vivienda sobre plano. Los precios varían en función de la superficie construida, ubicación, antigüedad, estado de conservación y calidad constructiva de las viviendas. En este caso, como ventajas competitivas podemos resaltar la situación en uno de los barrios de mayor recorrido en atractivo inmobiliario, cercano a la Plaza de la Cebada y Plaza de Lavapies, la buena accesibilidad y conectividad, así como la cercanía a servicios, dotaciones y comercios, aunque hay poco aparcamiento en superficie en el entorno próximo. Muy cerca del metro, Asimismo, la zona Centro tiene un dinamismo importante como foco turístico y, por tanto, en la actividad inmobiliaria (tanto en alquiler como en venta). Como puntos negativos, que no dispone de plaza de aparcamiento y el hecho de estar alquilado con derecho vitalicio de próroga, que introduce incertidumbre en su duración.

D. INFORMACIÓN GRÁFICA



ANEXO 3 Principios Generales Adoptados en la Preparación de Valoraciones e Informes según el "Red Book"

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos son de aplicación a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

RICS Appraisal and Valuation Standards Manual

Todos los trabajos se desarrollan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Reglas de la Práctica de la Valoración, contenidas en la Décima Edición del "*Red Book*" "Valoración RICS Estándares Profesionales", publicado en julio de 2017 por la "*Royal Institution of Chartered Surveyors*", por valoradores que cumplen con los requerimientos contenidos en el Manual mencionado.

Bases de Valoración

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base de valoración es la que se define en el "Valoración RICS Estándares Profesionales". Asimismo, la definición completa de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

Costes de Disposición y Responsabilidades

Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos. Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

Fuentes de Información

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

Documentación

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

Arrendatarios

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales o potenciales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

Medición

Dado el tipo de aproximación "desktop" no hemos llevado a cabo mediciones, habiéndonos basado en las aportadas por nuestro cliente, considerándolas fiables.

Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas

No se han llevado a cabo comprobaciones orientadas a comprobar el cumplimiento con la legalidad urbanística. Hemos asumido que las propiedades valoradas cumplen con las exigencias urbanísticas, especialmente en lo que se refiere a licencias de primera ocupación, actividad funcionamiento y están en condiciones adecuadas para su uso.

Inspecciones Estructurales

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración esté libre de defectos. Procuramos reflejar en nuestros informes de valoración aquellos defectos que se muestran durante las visitas de inspección e, incluso, los costes de reparación de aquellos defectos aparentes.

Materiales Defectuosos

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

Condiciones del Terreno

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

Servicios

Hemos asumido que las propiedades están conectadas a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

Contaminación

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, sub-contratistas o cualquier técnico involucrado.

ANEXO VI Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad

**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE
CONTROL INTERNO DE LA INFORMACIÓN**



ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A.

I. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1 Sobre Almagro Capital SOCIMI, S.A.....	3
1.2 Activos Inmobiliarios de los que dispone la Sociedad.....	5
2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL....	5
2.1 Órganos de Gobierno.....	5
2.2 Contrato de Gestión suscrito con Orfila Management S.L.	6
2.3 Acerca de Orfila Management S.L.....	6
2.4 Entorno de control de la Sociedad	7
2.5 Identificación y Evaluación de Riesgos.....	8
3. COMUNICACIONES AL MERCADO.....	9
3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos	9
3.2 Comunicación.....	9
4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA.....	10
5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES	10
6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN	11
7. CONCLUSIÓN	11

I. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la Circular 6/2018, del 24 de julio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), las entidades emisoras deben publicar información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La finalidad del presente documento es la de ofrecer información suficiente a los usuarios sobre la capacidad de ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad o Almagro) en cuanto a la información sobre el sistema de control general.

Desde ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. reconocemos la importancia de los sistemas de control interno y es por ello por lo que se procede a continuación a la elaboración de un informe en el que recogeremos todas las medidas a aplicar en aras a minimizar las deficiencias que por su naturaleza y por la naturaleza del negocio pudieran presentarse en las actividades del día a día de Almagro. Así mismo, hemos desarrollado un procedimiento interno que permitirá la conservación de las inversiones efectuadas por los propietarios del fondo Almagro y al mismo tiempo controlar según las políticas de administración el cumplimiento de los objetivos y metas trazadas por la empresa.

Con esta meta de implementar un sistema de control interno nace la necesidad de contar con un manual de procedimientos, pues creemos es uno de los elementos más eficaces para la toma de decisiones en la administración, ya que aportaran a nuestro equipo gestor un aprendizaje y una orientación vitales para el desarrollo de las actividades que llevaran a cabo, sobre todo aquellas relacionadas en materia de operaciones y de ejecución de las decisiones tomadas. Este procedimiento creemos nos llevara hacia un cumplimiento de las funciones de forma más clara y sencilla por parte del equipo gestor.

Para ello, es conveniente destacar que dicha información debe ser concreta, concisa y comprensible para que cualquier usuario de esta pueda ser capaz de formarse una opinión, por lo que se recomienda: minimizar las generalidades; no proporcionar explicaciones teóricas, sino especificar las medidas concretas de control implantadas, las herramientas disponibles, y evitar descripciones exhaustivas de escasa utilidad para los usuarios de la información.

De acuerdo con estas ideas generales, a continuación, se adjunta una relación no exhaustiva y puramente indicativa de aspectos relativos a la estructura organizativa y sistema de control interno, los cuales se considera que las emisoras deberían incluir para ofrecer información que permita evaluar su capacidad de cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

Para ello, el documento describe en detalle la estructura organizativa de la Sociedad así como todos los aspectos y elementos clave que configuran el entorno de control en relación con la preparación, revisión y validación de la información financiera relativa a la Sociedad, los cuales permiten garantizar la integridad y la exactitud de la información financiera.

I.1 Sobre Almagro Capital SOCIMI, S.A.

ALMAGRO CAPITAL SOCIMI, S.A. se constituyó en Madrid el día 20 de junio de 2017 como sociedad limitada y con un capital de 3.000€. Tiene su domicilio social y fiscal en Calle de Orfila número 7, 1º de Madrid. Su identificación en el Registro Mercantil de Madrid es Tomo 36067, Folio 125, Hoja M-648129.

La Sociedad tiene por objeto: actividades de las sociedades dedicadas al sector inmobiliario, CNAE 6820. Con carácter particular, la Sociedad está centrada en la adquisición de viviendas de personas de edad avanzada, para su posterior arrendamiento a los vendedores con carácter vitalicio, lo que hace que la Sociedad posea unas características únicas con respecto a las SOCIMIs tradicionales, ya que al adquirir viviendas con inquilino, se pueden acceder a precios por debajo del mercado.

Con fecha 18 de julio de 2017 la junta general de accionistas adopto el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI.

Con fecha 5 de diciembre de 2017 se acordó una ampliación de capital mediante aportaciones dinerarias, siendo el capital resultante 3.713.000€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 3.916, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 126, Sección 8, Hoja M-648129.

Con fecha 19 de febrero de 2018, se acordó en junta universal de accionistas una segunda ampliación de capital. Dicha ampliación se formalizó a fecha 30 de julio de 2018, siendo el capital resultante 9.339.500€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.988, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

Adicionalmente, el 30 de julio de 2018, se acordó una ampliación de capital no dineraria por importe de 13.154€, siendo el capital resultante de 9.352.654€, dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.000€, según se recoge en las escrituras firmadas ante el notario D. Carlos Pérez Ramos bajo el número de protocolo 1.989, inscrita con misma fecha en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 36.067, Folio 130, Sección 8, Hoja M-648129.

A fecha 12 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración de la sociedad procedió a la aprobación del presente informe de procedimientos.

El objeto social de la Sociedad se expresa en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales, el cual se transcribe a continuación:

Artículo 2º.- Objeto social.

I. La Sociedad tiene por objeto:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMI 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 SOCIMI 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI.
- (iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

2. Las actividades que integran el objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad total o parcialmente, bien de forma directa o indirecta, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho y, en particular, a través de la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

3. Si alguna de las actividades incluidas en el objeto social estuviera reservada o se reservare por ley a determinada categoría de profesionales, deberá realizarse a través de persona que ostente la titulación requerida.

4. Si por ley se exigiere para el inicio de alguna de las actividades indicadas la obtención de licencia administrativa, la inscripción en algún registro público o cualquier otro requisito, no podrá la Sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que dicho requisito quede cumplido conforme a la ley aplicable.

1.2 Activos Inmobiliarios de los que dispone la Sociedad.

Desde su constitución, hasta la fecha de la aprobación del presente informe de procedimientos, Almagro ha adquirido los siguientes activos:

#	Activo	Localidad	C.P.	Fecha de Compra	Tamaño
1	Dr. Esquerdo, 6	Madrid	28028	26/07/2017	251
2	Platerías, 4	Madrid	28016	03/11/2017	507
3	Vallehermoso, 21-23	Madrid	28015	11/12/2017	149
4	Jorge Juan, 96	Madrid	28001	20/02/2018	67
5	Pº Pintor Rosales, 18	Madrid	28008	04/06/2018	536
6	Lagasca, 27	Madrid	28001	30/07/2018	137
7	Alejandro Saint Aubin, 5	Madrid	28045	14/09/2018	54
8	Mesón de Paredes, 50 1º	Madrid	28012	14/09/2018	66
9	Mesón de Paredes, 50 2º	Madrid	28012	14/09/2018	66
10	Lechuga, 5	Madrid	28012	01/10/2018	153
11	Belén, 6	Madrid	28004	20/11/2018	100
12	Núñez de Balboa, 32	Madrid	28001	29/11/2018	158

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y DEL ENTORNO DE CONTROL

2.1 Órganos de Gobierno.

Junta General de Accionistas de Almagro Capital SOCIMI, S.A.

La Junta General de Accionistas es el órgano soberano de la Sociedad que representa a la totalidad de los accionistas. Le corresponde adoptar los acuerdos sobre las materias previstas en la legislación aplicable.

Consejo de Administración de Almagro Capital SOCIMI, S.A.

El órgano de administración de la Sociedad está constituido por un Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo con la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Entre las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del sistema de control interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.
- Adicionalmente, el Consejo supervisará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el contrato de gestión suscrito entre la Sociedad y Orfila Management, S.L.

Además de las atribuciones mencionadas, 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 financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes stakeholders (supervisor, entidades financieras, prensa, etc.) así como el control interno de la Sociedad. El Consejo de Administración de la Sociedad es, por tanto, el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

- D. Luis de Ulíbarri San Vicente - Presidente
- INVERLO, S.L. (representada por D. Francisco López Posadas) – Secretario
- ALCOR SOCIEDAD ESTRATÉGICA, S.L. (representada por D. Juan Alcaraz Alcaraz) – Consejero
- D. Luis Felipe de los Ríos Lorenzo – Consejero
- D. José Nistal Hernansaiz – Consejero

La Sociedad tiene planeado externalizar la función del puesto de Vice-Secretario del Consejo (no consejero) por parte del abogado D. Juan Romaní Sancho de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores. La sociedad no cuenta con personal propio.

2.2 Contrato de Gestión suscrito con Orfila Management S.L.

En el contrato de gestión suscrito con fecha 25 de julio de 2017 entre la Sociedad y Orfila Management S.L. (en adelante “la Gestora”) se especifica que esta última prestará servicios de gestión a la Sociedad, en relación con el proyecto de la Sociedad consistente en la adquisición de bienes inmuebles a personas de avanzada edad para su posterior arrendamiento.

A continuación se detallan los servicios y funciones que presta la Gestora:

- Property Management
- Asset Management
- Análisis de inversiones y desinversiones incluida la búsqueda, estructuración y diseño de la financiación

Adicionalmente, y con el objetivo de describir la gestión realizada sobre los activos propiedad de la Sociedad, a continuación, con carácter no limitativo, se recogen las principales funciones que asumirá la Gestora:

- a) La definición de los objetivos de rentabilidad, plazo y sus combinaciones en el tiempo.
- b) La definición de la cartera de inversiones por tipología y modalidades de explotación.
- c) La búsqueda y localización de activos inmobiliarios para la Sociedad.
- d) La negociación de las adquisiciones de activos de acuerdo al Modelo de Negocio.
- e) La elección de las fórmulas de financiación de las inversiones por tipo de activo.
- f) Los parámetros básicos de la inversión en términos de precio, condiciones de la operación, forma de pago, características de la adquisición, contenido de los derechos conexos, etc.
- g) La explotación de los activos y, en especial, la oferta de arrendamiento, la negociación de las condiciones de la cesión o arrendamiento del activo, etc.
- h) La selección y contratación de personal laboral que pudiera necesitar la Sociedad.
- i) El análisis de la conveniencia de modificaciones en la configuración o prestaciones de los inmuebles, y en la selección de contratistas, consultores y facultativos para la obtención de las preceptivas licencias, en su caso, y para la dirección y realización de trabajos de mejora, reformas, grandes reparaciones y ampliaciones, en los activos inmobiliarios.
- j) La desinversión, precio, condiciones, formas de pago, reservas de derechos, etc.

2.3 Acerca de Orfila Management S.L.

A la firma del contrato de gestión, los responsables de la misma, verifican que:

- Estaba constituida como una sociedad de responsabilidad limitada incorporada y existiendo bajo la legislación de España y debidamente registrada en el registro comercial aplicable capacidad para cumplir con el acuerdo de gestión.
- Poseía la capacidad profesional, conocimiento y experiencia suficiente para prestar los servicios recogidos en el acuerdo de gestión, subcontratando a su vez parcialmente algunos servicios a asesores externos.

- Cumplía con sus obligaciones de pago y no se encontraba en situación de insolvencia.
- No había incurrido en ninguna causa legal de reducción de capital.

El Consejo de Administración de la Sociedad velará para que estas condiciones se mantengan mientras dure el contrato de gestión. Esta supervisión forma parte del entorno de control de la Sociedad.

2.4 Entorno de control de la Sociedad

El sistema de control interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Sociedad para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta. En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran la estructura organizativa de la Sociedad y su sistema de control interno.

Control Interno

Los mecanismos de control interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el equipo gestor de la Sociedad, mediante las reuniones del Consejo de Administración.

Las decisiones clave de la empresa se toman durante estas reuniones, y las actualizaciones de las inversiones de la Sociedad se comunican a los consejeros para asegurarse de que están prestando una supervisión adecuada de las operaciones del negocio. También se comunican las aportaciones de los diversos proveedores de servicios externos para asegurar que los consejeros sean plenamente conscientes de cualquier problema técnico que afronte la Sociedad y puedan abordarlos de manera adecuada.

Las tareas que configuran este control interno son las siguientes:

- Revisión anual de valoraciones. La Sociedad realiza valoraciones de activos de manera anual. Para ello se envía a una sociedad tasadora de reconocido prestigio, la información necesaria para la emisión de un borrador de informe, que una vez revisado por el Consejo de Administración, se aprueba para que la sociedad tasadora emita su informe definitivo.
- Revisión de los estados financieros. La elaboración de los estados financieros está coordinada por la Gestora, quien luego los pasa a revisión por parte de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad antes de ser finalmente emitidos.
- Adicionalmente, tanto los estados financieros semestrales, así como los anuales, son revisados por la firma encargada de la auditoría.

Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración ha aprobado un Reglamento Interno de Conducta en el que se establecen los principios y normas básicas que han de regir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la sociedad, así como de las entidades de servicio colaboradoras en las que la Sociedad o la Gestora hayan externalizado algún servicio o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Sociedad o la Gestora.

El presente reglamento recoge una serie de principios y normas básicas que han de dirigir el comportamiento de todas las personas físicas y jurídicas que actúen en nombre de la compañía, así como de las presentes o futuras entidades de servicio colaboradoras en las que la Gestora haya o fuere a externalizar algún servicio, o que tengan una relación contractual, comercial o profesional con la Compañía o la Gestora.

Las directrices del reglamento:

- Mantener unos estándares altos de integridad en todas las relaciones comerciales, tanto internamente como en relaciones externas, siempre asegurando la confidencialidad y exactitud de la información;
- Evitar cualquier conducta que pueda llevar a fraude o corrupción o cualquier actividad que pueda ser considerada soborno;
- Actuar siempre teniendo en cuenta el mejor interés de la Sociedad y evitar situaciones que puedan suponer conflicto de intereses (ya sea real o aparente) que pudiese perjudicar la confianza en la Sociedad;
- Mantener unos estándares de profesionalidad altos en cuanto a competencias y comportamientos;
- Asegurar el cumplimiento de toda la normativa aplicable a la actividad de la Sociedad;
- Dicho documento establece adicionalmente los principios generales de actuación en el mercado de valores que recogen los principios y las normas básicas que se han de seguir en el mercado de valores.

2.5 Identificación y Evaluación de Riesgos

La Sociedad está expuesta continuamente 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 Sociedad ha 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.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

- a. Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- b. Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación con la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- c. Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- d. 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.
- e. Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- f. Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación con 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.
- g. Riesgo del modelo de negocio: El modelo de negocio se basa en la estimación de la esperanza de vida por parte de los inquilinos. No obstante, en el momento en que los inquilinos superen su esperanza de vida estimada y la coyuntura económica permita obtener un alto retorno, la Sociedad podría liquidar los activos con un descuento, siempre y cuando se encuentre a un comprador que acepte las condiciones del contrato establecido con el inquilino.

3. COMUNICACIONES AL MERCADO

Toda información que deba ser remitida al mercado deberá seguir el siguiente flujo:

- La Gestora, con el asesoramiento del Asesor Registrado, elabora toda la documentación a remitir al mercado.
- El secretario del Consejo de Administración, con la colaboración del asesor legal y del equipo de la gestora, supervisa la elaboración de la documentación.
- El Consejo de Administración de la Sociedad supervisa y valida la versión final de los reportes, aprueba su comunicación y designa al responsable de su comunicación al mercado, así como la forma en la que debe realizarse dicha comunicación.
- El portavoz autorizado (el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad o la persona en la que éste delegue la comunicación) remite la información al mercado.

3.1 Preparación de la información financiera con formatos homogéneos

Tanto la Sociedad como la Gestora y sus empresas colaboradoras, en el proceso de preparación, revisión y aprobación de la información financiera remitida al mercado se rigen por los principios, reglas, criterios de valoración y políticas contables acordes a la normativa contable de acuerdo con el Plan General Contable Español.

3.2 Comunicación

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

Como se ha indicado anteriormente, la Gestora se encarga de coordinar la preparación de la información financiera que se debe enviar con carácter periódico al MAB. Dicha información se remite a los miembros del Consejo de Administración quienes una vez revisada, autorizan su envío al MAB.

El Consejo de Administración es también responsable de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 6/2018 de Bolsas y Mercados Españoles y Sistemas de Negociación, S.A. (Información a Suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI Incorporadas a Negociación en el Mercado Alternativo Bursátil) deban hacerse. De esta manera, el Consejo de Administración ha articulado las comunicaciones a través de la figura del Presidente del Consejo de Administración, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

La Gestora se encarga de coordinar el envío y publicación de la información que se deba publicar en la web de la compañía, verificando que dicha información ha sido aprobada por el Consejo de Administración y por tanto es igual que la enviada al mercado.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el Asesor Registrado consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad dispone del asesoramiento legal de un tercero, en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad al MAB.

4. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIÓN INTERNA

Como consecuencia de la reducida dimensión de la Sociedad y de la Gestora, y al no ser la Sociedad considerada como Entidad de Interés Público a los efectos de lo establecido en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, en virtud del artículo 15 del reglamento que desarrolla la Ley de Auditoría de Cuentas, no será necesario que la Sociedad cuente con una Comisión de Auditoría.

No obstante, el modelo del SCIIF (Sistemas de Control Interno sobre la Información Financiera) se revisará con periodicidad anual y los controles serán testeados para verificar su adecuado diseño, implantación y eficacia operativa. El equipo gestor realizará dicho proceso de revisión anual directamente o a través de quien delegue su ejecución.

La revisión anual tiene como objetivo garantizar que los controles del SCIIF están vigentes, son eficientes y suficientes, es decir que:

- Existe una adecuada segregación de funciones en los procesos dentro del alcance del SCIIF;
- Los controles mitigan adecuadamente los riesgos a los cuales se encuentran asociados;
- Los controles clave han operado de manera efectiva durante el periodo objeto de análisis;
- Los datos e informes utilizados en la ejecución de los mismos son completos y precisos.
- El equipo gestor revisará, analizará y comentará la información financiera y del SCIIF con el Asesor Registrado y con sus auditores de cuentas externos, a fin de asegurar la adecuación del SCIIF y el correcto funcionamiento del mismo a lo largo del ejercicio.

Por otra parte, el Consejo de Administración de la Sociedad realizará las siguientes tareas:

- Revisar y evaluar el proceso y las conclusiones sobre el cumplimiento y efectividad resultantes de la revisión anual realizada.
- Incluir aquellos procesos que deban ser revisados durante el ejercicio.

Una vez que la evaluación y supervisión de los controles hayan sido finalizadas, se deberán documentar los resultados obtenidos.

5. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La Sociedad cuenta con los siguientes expertos independientes para la revisión y validación de la información financiera:

- Auditor de cuentas externo: Las cuentas anuales de la Sociedad son revisadas por Price Waterhouse Cooper auditores, S.L., auditor de la Sociedad desde su constitución. Además de revisar las cuentas anuales, realiza revisiones limitadas de los estados financieros a 30 de junio.
- Asesores legales: La Sociedad cuenta con el asesoramiento especializado por parte de expertos independientes, en materia fiscal, laboral, mercantil e inmobiliaria, entre otros, para llevar a cabo la gestión diaria de la Sociedad así como operaciones de compraventa.
- La Sociedad ha contratado a Gesvalt Sociedad de Tasación S.A para realizar la valoración de los activos. A futuro, la Sociedad pretende contratar a Gesvalt, u otra entidad de valoración inmobiliaria de similar reconocimiento, con la finalidad de que los estados financieros reflejen la imagen fiel de la compañía y cumplir con los requisitos en este ámbito fijados por el contrato de financiación.

- La Sociedad ha contratado a Renta 4 Corporate, S.A. (en adelante, “Renta4”) como Asesor Registrado, y a Renta 4 Banco, S.A. como proveedor de liquidez una vez se haya producido la salida a cotización de la Sociedad.

6. 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.

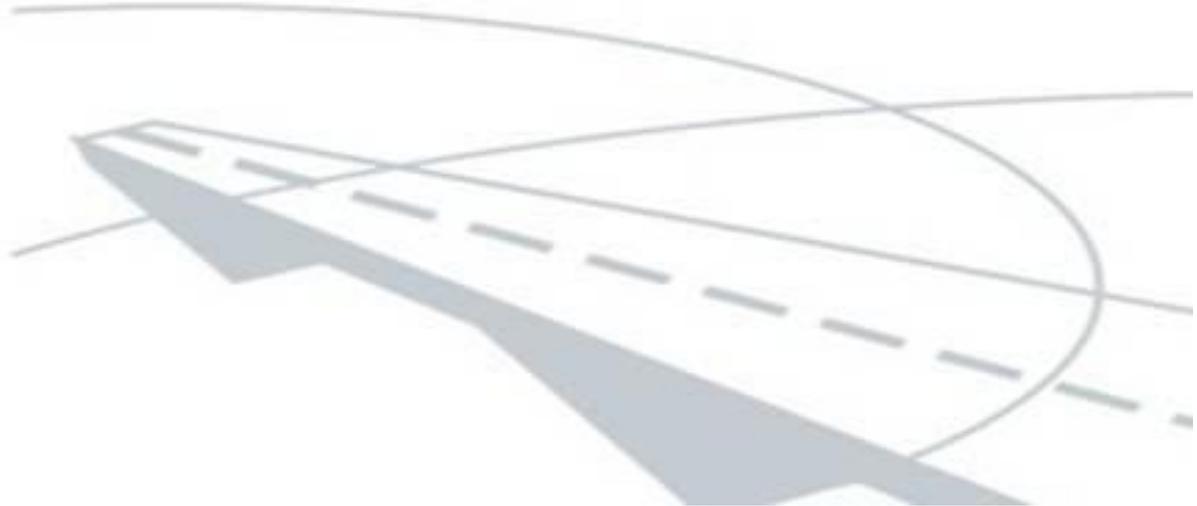
El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se revisan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo de Administración.

El constante contacto con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

La coordinación de los distintos agentes implicados en la gestión de la compañía y la información periódica que se envía al Consejo de Administración permite a este último la detección de cualquier hecho relevante que deba ser informado al MAB.

7. CONCLUSIÓN

La Sociedad dispone de una estructura organizativa y de un adecuado sistema de control interno de la información financiera que permite cumplir con los diversos requisitos impuestos por el MAB a través de las distintas circulares emitidas por el Organismo.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE LAS SOCIMI.

**Sociedades Cotizadas de Inversión en el
Mercado Inmobiliario (SOCIMI).**





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
PARTE PRIMERA	18
Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)	18
Capítulo 1. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)	18
1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.	18
2. Disposición final octava de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	19
a. Objeto social. Participaciones.	19
b. No límite de financiación ajena.	19
c. Cómputo de rentas	20
d. Tiempo de mantenimiento en el Activo de los bienes inmuebles.	20
e. No diversificación inmobiliaria.	20
f. Mercado Alternativo Bursátil (MAB1)	20
g. Capital social mínimo.	20
h. Carácter nominativo de las acciones de las SOCIMI.	20
3. Mejoras del régimen fiscal especial.	20
a. Gravamen del 0%	21
b. Bases impositivas negativas.	21
c. Plazos de permanencia obligatoria.	21
d. Gravamen especial.	21
e. Obligaciones de información en la memoria	21
f. Dividendos.	21
4. Requisitos exigidos para cotizar en el MAB	22
TALLER DE TRABAJO	23
Esquemas de las ventajas introducidas por la reforma de 2013 en las SOCIMI.	23
TALLER DE TRABAJO	31
Ventajas de las SOCIMI frente a la inversión directa en inmuebles.	31
CHECK-LIST	33
La reforma del 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Socimis)	33
Capítulo 2. ¿Qué es una SOCIMI?	35
1. ¿Qué es una SOCIMI?	35
2. S.A y posible cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB)	35
3. Capital social mínimo.	35
Debe tener un Capital Social mínimo de cinco (5) millones de euros	35
4. ¿A qué se dedica? Objeto social de las SOCIMI.	35
5. Requisitos de inversión. Porcentaje invertido en inmuebles.	36



6. Requisitos de mantenimiento y composición del activo. _____	36
7. Rentas del periodo impositivo. _____	37
8. Financiación ajena. _____	37
TALLER DE TRABAJO _____	39
Aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI _____	39
1. Elementos societarios. _____	40
2. Actividad obligatoria. _____	40
3. Activos permitidos. _____	40
4. Origen de ingresos. _____	40
5. Periodo de tenencia de activos. _____	41
Política de distribución de beneficios. _____	41
6. Incorporación a negociación. Cotización. _____	41
7. Régimen fiscal de la SOCIMI. Beneficios en el Impuesto de sociedades. _____	41
8. Obligaciones de información. Cuentas anuales. _____	42
9. Régimen fiscal de los inversores. _____	42
Sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas _____	42
(a) Dividendos _____	42
(b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones _____	42
Sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre la Renta de no Residentes con establecimiento permanente _____	43
a) Dividendos _____	43
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones _____	43
Socios sujetos pasivos del Impuesto sobre la Renta de no Residentes sin establecimiento permanente _____	43
a) Dividendos _____	43
b) Rentas derivadas de la transmisión de las participaciones _____	43
10. Opción por la aplicación del régimen de SOCIMI para beneficiarse del régimen fiscal especial. _____	44
11. Pérdida del régimen especial SOCIMI _____	44
TALLER DE TRABAJO _____	45
¿Qué son las “SOCIMIS en desarrollo”? _____	45
1. ¿Qué es una SOCIMI en Desarrollo? _____	45
2. Requisitos de las SOCIMI en desarrollo. _____	46
TALLER DE TRABAJO _____	51
Aportaciones en especie a las SOCIMI. _____	51
1. Ventajas _____	51
2. Desventajas _____	52
TALLER DE TRABAJO _____	53
Requisitos inmobiliarios SOCIMI. _____	53



1. Requisitos inmobiliarios SOCIMI. _____	53
2. Requisitos financieros SOCIMI. _____	53
3. Beneficios fiscales SOCIMI. _____	54
TALLER DE TRABAJO _____	55
Proceso a seguir para la constitución de una SOCIMI y agentes intervinientes en cada fase del proceso. _____	55
1. Proceso de constitución de una SOCIMI. _____	55
2. Agentes del proceso en la constitución de una SOCIMI. Auditor, tasador, agente MAB, etc. _____	56
TALLER DE TRABAJO. _____	57
¿Merece la pena constituir una SOCIMI? Desarrollo de un caso práctico. _____	57
1. Estudio de cash flow para el inversor en SOCIMI. _____	57
2. Ventajas principales de ahorro de las SOCIMIs respecto de la SL tradicional. _____	58
Capítulo 3. Aspectos mercantiles de las SOCIMI. _____	60
1. Acciones deben nominativas _____	60
2. Admitidas a negociación. _____	60
3. Tasación. _____	60
4. Objeto social. _____	60
5. Abono de dividendos. _____	61
6. Actividades accesorias distintas por parte de las SOCIMI. _____	61
Capítulo 4. Régimen mercantil de las SOCIMI. _____	63
1. Las SOCIMI han de ser sociedades anónimas cotizadas. _____	63
2. Carácter nominativo de la acciones. _____	64
3. Reducción del plazo de arrendamiento de los inmuebles. _____	65
4. Desaparece la diversificación en inmuebles. _____	65
5. Financiación ilimitada. _____	65
TALLER DE TRABAJO _____	67
Modificación del objeto social de la Sociedad para adaptarlo a lo previsto por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones introducidas 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).67	
TALLER DE TRABAJO _____	70
Reducción de capital de una SOCIMI con la finalidad de condonar los dividendos pasivos, mediante la disminución del valor nominal de las acciones. _____	70
TALLER DE TRABAJO _____	72
Modelo de estatutos sociales de una SOCIMI. _____	72
Título I. Denominación, objeto, duración y domicilio _____	73



Artículo 1. Denominación social _____	73
Artículo 2. Objeto social _____	73
Artículo 3. Duración _____	73
Artículo 4. Domicilio social _____	73
Título II. Capital social, acciones y accionistas _____	73
Artículo 5. Capital social _____	73
Artículo 6. Las acciones _____	73
Artículo 7. Condición de accionista _____	73
Artículo 8. Prestaciones accesorias _____	73
Artículo 9. Copropiedad y derechos reales sobre las acciones _____	73
Artículo 10. Transmisión de las acciones _____	73
Artículo 11. Desembolsos pendientes y mora del accionista _____	73
Título III. Aumento y reducción de capital _____	73
Artículo 12. Aumento de capital _____	73
Artículo 13. Capital autorizado _____	73
Artículo 14. Reducción de capital _____	73
Título IV. Obligaciones y otros valores _____	73
Artículo 15. Emisión de obligaciones _____	73
Artículo 16. Emisión de otros valores _____	73
Título V. Órganos rectores de la sociedad _____	73
Artículo 17. Órganos de la sociedad _____	73
Sección i. – la junta general _____	73
Artículo 18. Junta general _____	73
Artículo 19. Clases de juntas _____	73
Artículo 20. Convocatoria de la junta general _____	73
Artículo 21. Junta universal _____	73
Artículo 22. Lugar y tiempo de celebración _____	73
Artículo 23. Constitución de la junta _____	73
Artículo 24. Derecho de asistencia _____	73
Artículo 25. Representación para asistir a la junta _____	73
Artículo 26. Voto por medios de comunicación a distancia _____	73
Artículo 27. Derecho de información _____	73
Artículo 28. Presidencia y secretaría de la junta _____	73
Artículo 29. Lista de asistentes _____	73
Artículo 30. Desarrollo de las sesiones _____	73
Artículo 31. Adopción de acuerdos _____	73
Artículo 32. Acta de la junta y certificaciones _____	73
Sección II. El consejo de administración _____	73
Artículo 33. Consejo de administración _____	73
Artículo 34. Funciones del consejo de administración _____	73
Artículo 35. Composición del consejo de administración _____	73
Artículo 36. Equilibrio del consejo _____	73
Artículo 37. Duración _____	74
Artículo 38. Retribución de los consejeros _____	74
Artículo 39. Designación de cargos en el consejo de administración _____	74
Artículo 40. Reuniones del consejo de administración _____	74
Artículo 41. Desarrollo de las sesiones _____	74
Artículo 42. Actas del consejo y certificaciones _____	74
Sección III. Órganos delegados y consultivos del consejo _____	74
Artículo 43. Delegación de facultades _____	74
Artículo 44. Comisión de auditoría y control _____	74
Artículo 45. Comisión de nombramientos y retribuciones _____	74
Sección IV. Informe anual de gobierno corporativo, informe anual sobre la remuneración de los consejeros y página web _____	74



Artículo 46. Informe anual de gobierno corporativo	74
Artículo 47. Informe anual sobre la remuneración de los consejeros	74
Artículo 48. Página web corporativa	74
Título VI. Cuentas anuales	74
Artículo 49. Ejercicio social	74
Artículo 50. Documentación contable	74
Artículo 51. Cuentas anuales	74
Artículo 52. Informe de gestión	74
Artículo 53. Auditores de cuentas	74
Artículo 54. Aprobación de las cuentas anuales	74
Artículo 55. Reglas especiales para la distribución de dividendos	74
Artículo 56. Depósito de las cuentas anuales	74
Título VII. Disolución y liquidación	74
Artículo 57. Causas de disolución	74
Artículo 58. Liquidación	74
Título VIII. Incompatibilidades	74
Artículo 59. Prohibiciones e incompatibilidades	74
Artículo 60. Activo y pasivo sobrevenidos	74
Artículo 61. Fuero para la resolución de conflictos	74
Disposición transitoria	74
Anexo	74

TALLER DE TRABAJO **110**

Modelo de reglamento del consejo de administración de una SOCIMI.	110
Artículo 1.- Finalidad e interpretación	111
Artículo 2.- Aprobación y modificación	111
Artículo 3.- Difusión	111
TÍTULO I	111
FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 4.- Función general del Consejo de Administración	111
Artículo 5.- Creación de valor para el accionista	111
TÍTULO II	111
COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 6.- Composición cualitativa	111
Artículo 7.- Composición cuantitativa	111
TÍTULO III	111
ESTRUCTURA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	111
Artículo 8.- El Presidente del Consejo de Administración	111
Artículo 9.- El Vicepresidente o Vicepresidentes	111
Artículo 10.- El Secretario del Consejo de Administración	111
Artículo 11.- El Vicesecretario del Consejo de Administración	111
Artículo 12.- Órganos delegados y consultivos del Consejo de Administración	111
Artículo 13.- El Comité de Auditoría	111
Artículo 14.- La Comisión de Nombramientos y Retribuciones	111
TÍTULO IV	111
FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO	111
Artículo 15.- Reuniones del Consejo de Administración	111
Artículo 16.- Desarrollo de las sesiones	111
TÍTULO V	111
DESIGNACIÓN Y CESE DE CONSEJEROS	111
Artículo 17.- Nombramiento de consejeros	111
Artículo 18.- Designación de consejeros externos	111
Artículo 19.- Reelección de consejeros	111



Artículo 20.- Duración del cargo _____	111
Artículo 21.- Cese de los consejeros _____	111
Artículo 22.- Expresión de las razones de cese como Consejero _____	111
Artículo 23.- Objetividad y secreto de las votaciones _____	111
TÍTULO VI _____	111
ACCESO DE LOS CONSEJEROS A INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD _____	111
Artículo 24.- Facultades de información e inspección _____	111
Artículo 25.- Auxilio de expertos _____	111
TÍTULO VII RETRIBUCIÓN DEL CONSEJERO _____	111
Artículo 26.- Retribución del consejero _____	112
Artículo 27.- Remuneración de la alta dirección _____	112
TÍTULO VIII DEBERES DEL CONSEJERO _____	112
Sección 1ª. Deberes de diligencia _____	112
Artículo 28.- Obligaciones generales del Consejero _____	112
Sección 2ª. Deberes de fidelidad y lealtad _____	112
Artículo 29.- Deberes generales _____	112
Artículo 30.- Deber de secreto del consejero _____	112
Artículo 31.- Deber de lealtad _____	112
Artículo 32.- Deber de abstención en conflictos de intereses _____	112
Artículo 33.- Deber de fidelidad _____	112
Artículo 34.- Información no pública _____	112
Artículo 35.- Oportunidades de negocios _____	112
Artículo 36.- Operaciones indirectas _____	112
Artículo 37.- Deberes de información del consejero _____	112
Artículo 38.- Operaciones con consejeros y accionistas significativos _____	112
Artículo 39.- Principio de transparencia _____	112
Artículo 40.- Extensión subjetiva de los deberes de lealtad _____	112
TÍTULO IX RELACIONES DEL CONSEJERO _____	112
Artículo 41.- Informe anual de gobierno corporativo _____	112
Artículo 42.- Relaciones con los Accionistas _____	112
Artículo 43.- Relaciones con los mercados _____	112
Artículo 44.- Relaciones con los analistas _____	112
Artículo 45.- Relaciones con los auditores. _____	112
Artículo 46.- Página web corporativa _____	112
Capítulo 5. Requisitos de inversión de las SOCIMI _____	142
1. Requisito de inversión de los activos. _____	142
2. Requisitos contables para el cómputo. _____	142
3. Requisito sobre volumen de rentas derivadas del arrendamiento de inmuebles _____	143
4. Requisito de mantenimiento de los activos. _____	143
5. Financiación de las SOCIMI _____	144
CHECK-LIST _____	145
Régimen mercantil de las SOCIMI _____	145
1. Forma societaria _____	145
2. Objeto social. _____	146
3. Distribución de dividendos _____	147
Capítulo 6. Cotización en mercados secundarios oficiales y en sistemas multilaterales de	



negociación como el Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”)	149
1. Mercado Alternativo Bursátil (“MAB”)	149
2. Circular 2/2013	149
3. Régimen aplicable a las SOCIMIs que se incorporen al MAB	149
4. Sociedades que pueden incorporarse al MAB	150
5. Requisitos de difusión.	150
6. Lock-up de accionistas de referencia.	151
7. Participaciones Significativas	151
8. Valoración por un experto independiente.	151
9. Documento Informativo de Incorporación al MAB	151
TALLER DE TRABAJO	153
Circular 1/2017 que modifica la Circular 14/2016 sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por socimis. El requisito de difusión de las acciones en el mercado.	153
TALLER DE TRABAJO	155
Las SOCIMI y los REIT (Real Estate Investment Trust).	155
TALLER DE TRABAJO	157
La SOCIMI con un medio de obtener liquidez en lugar de vender los activos inmobiliarios.	157
TALLER DE TRABAJO	159
Análisis financiero de las SOCIMI.	159
1. Análisis de las SOCIMI desde una perspectiva financiera (diferencial entre precio de cotización y valor de activos subyacentes).	159
2. El valor neto de los activos inmobiliarios (NAV). Fórmulas de cálculo.	159
TALLER DE TRABAJO	162
El éxito o fracaso financiero de la SOCIMI.	162
1. La constitución de una SOCIMI desde la perspectiva del gestor financiero. Factores a considerar en la decisión.	162
2. Factores que influyen en el descuento de una SOCIMI	162
3. Factores a considerar en la decisión de constituir una SOCIMI así como en su posterior gestión.	163
El riesgo sistemático y no sistemático de los activos es directamente proporcional al descuento del precio sobre el NAV.	163
Valor del ratio P/NAV, cociente entre la cotización (P) y el valor neto de los activos (NAV) de la SOCIMI.	163
El valor neto de los activos (NAV) y la cotización de las SOCIMI.	163
4. Factores a tener en cuenta por los gestores de las SOCIMI debido al ratio P/NAV	164
Fiscalidad de las plusvalías no realizadas.	164
Costes de gestión.	164
Costes de agencia.	164



Costes de transaccionales. _____	165
Liquidez. _____	165
Retornos históricos. _____	165
Tamaño de la SOCIMI. _____	165
Diversificación de activos subyacentes. _____	165
Rentabilidad. _____	166
Efecto país. _____	166
Efecto de los costes de adquisición, producción y valor de mercado. _____	166
Índice bursátil y capital flotante (free float). _____	166
Estructura del pasivo y patrimonio neto. _____	166
Riesgo-Compañía. _____	167
Coberturas de tipos de interés. _____	167
Tasaciones inmobiliarias y expectativas. _____	167
Gestión eficiente. _____	167
El efecto del ruido o riesgo irracional. _____	167
TALLER DE TRABAJO _____	169
Caso práctico. Integración de la SOCIMI Merlin, Testa y Metrovacesa. _____	169
Escisión total de Metrovacesa y transmisión unidades de negocio. División de su patrimonio en (a) Patrimonio terciario. (b) Patrimonio residencial. (c) Patrimonio no estratégico. _____	169
TALLER DE TRABAJO _____	180
Modelo de Documento Informativo de incorporación al MAB-SOCIMIS de una SOCIMI. ____	180
INTRODUCCIÓN. INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN. _____	181
1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO _____	181
1.1. Persona o personas físicas responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante. _____	181
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad. _____	181
1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social. _____	181
1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes. _____	181
1.4.1. Nombre legal y comercial. _____	181
1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad. _____	181
1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS. _____	181
1.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. _____	181
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. _____	181
1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. _____	181
1.6.3. Información fiscal. _____	181
1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. _____	181
1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la sociedad. _____	181
1.7. Estrategia y ventajas competitivas del emisor. _____	181
1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares. _____	181
Nivel de diversificación. _____	181
Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento. _____	181
Principales inversiones del Emisor. _____	181



Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. _____	181
1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor. _____	181
1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor. _____	181
1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. _____	182
1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. _____	182
1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. _____	182
1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores). _____	182
1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. _____	182
1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos. Existencia o no de cláusulas de garantía o blindaje de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. _____	182
1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica. _____	182
1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. _____	182
1.18. Información relativa a operaciones vinculadas. _____	182
1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. _____	182
1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos. _____	182
1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos. _____	182
1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo. _____	182
1.19. Información financiera. _____	182
1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios. _____	182
1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores de la sociedad, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. _____	182
1.19.3. Descripción de la política de dividendos. _____	182
1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor. _____	182
1.20. Factores de riesgo. _____	182
1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad. _____	182
1.20.2. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad. _____	182
2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES. _____	182
2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores negociables que den derecho a suscribir o adquirir acciones. _____	182
2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado. _____	183
2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de Administradores por el sistema proporcional. _____	183
2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de las acciones estatutaria o extra-estatutaria compatible con la negociación en el MAB-SOCIMIS. _____	183
2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto. _____	183
2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIS. _____	183
2.7. Previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de	



negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad. _____	183
2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General. _____	183
2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función. _____	183
3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS. _____	183
4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES _____	183
4.1. Información relativa al Asesor Registrado. _____	183
4.2. Declaraciones o informes de terceros emitidos en calidad de experto, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor. _____	183
4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIS. _____	183
Anexo I. Cuentas anuales auditadas. _____	183
Anexo II. Informe de valoración independiente de la Sociedad. _____	183

TALLER DE TRABAJO _____ 342

Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI. _____ 342

1. Principales riesgos de la inversión _____ 342

a. Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos. _____	342
b. Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo. _____	342
c. Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas. _____	343
d. Riesgo relativo a sociedad de recién creación. _____	343
e. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones. _____	344
f. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. _____	344
g. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros. _____	345
h. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. _____	345
i. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros. _____	346

2. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 346

3. Factores de Riesgo _____ 346

a Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad _____	346
(i) Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos: _____	346
(ii) Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo: _____	346
(iii) Riesgo de competencia _____	346
(iv) Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas. _____	347
(v) Cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad. _____	347
(vi) Concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias _____	348
b. Riesgos operativos y de valoración _____	348
(i) Riesgo relativo a sociedad de recién creación _____	348
(ii) Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios. _____	348
(iii) Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes. _____	348
(iv) Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. _____	348
(v) Riesgo de estimación inexacta de las rentas de mercado y el valor de los activos. _____	349
(vi) Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones. _____	349
c. Riesgos vinculados a los Gestores _____	350
(i) Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros _____	350
(ii) Los intereses de los Gestores de los contratos pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad. _____	350
(iii) No puede afirmarse que los Gestores de los contratos vayan a tener éxito en la consecución de los objetivos de inversión de la Sociedad. _____	350
(iv) La Sociedad no tiene ningún control sobre el personal de los Gestores de los Contratos de Gestión y podría sufrir perjuicios si se ve afectada su reputación o la de los Gestores. _____	350
(v) La Sociedad depende de la pericia de los Gestores de los Contratos de Gestión. _____	350



(vi) El rendimiento obtenido en el pasado o en la actualidad por el Arrendatario o por su equipo gestor no son una garantía del rendimiento futuro de la Sociedad. _____	350
(vii) Los Gestores pueden subcontratar servicios y no existe seguridad de que dichos servicios vayan a ser prestados con niveles de calidad óptimos o conforme a los términos previstos en los Contratos de Gestión. _____	350
(viii) Puede ser difícil y costoso para la Sociedad resolver los Contratos de Gestión. _____	350
d. Riesgos vinculados a la financiación de la Sociedad _____	350
(i) Nivel de endeudamiento _____	350
(ii) Riesgo relativo a la financiación de las futuras inversiones. _____	350
e. Riesgos asociados al sector inmobiliario _____	351
(i) Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias. _____	351
(ii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios. _____	351
Due Diligence de la propiedad _____	351
f. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad _____	352
(i) Riesgo de falta de liquidez de las acciones. _____	352
(ii) Evolución de la cotización. _____	352
(iii) Recomendaciones de buen gobierno. _____	352
(iv) Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas. _____	352

Capítulo 7. Circular 2/2013 del mercado alternativo bursátil sobre régimen aplicable a SOCIMI

	379
1. Requisitos generales. Capital social. _____	379
2. Estatutos sociales de las SOCIMI _____	380
3. Folleto Informativo por la CNMV _____	380
4. Negociación de sus acciones al MAB. Asesor registrado y proveedor de liquidez _____	381
5. Incorporación de la SOCIMI al MAB. Free Float _____	381
6. Valoración de experto independiente _____	381
7. Información financiera periódica y página web. _____	382
8. Accionistas de referencia. Lock-Up _____	382
TALLER DE TRABAJO _____	384
El éxito de las SOCIMI depende del MAB, Mercado Alternativo Bursátil _____	384
TALLER DE TRABAJO _____	386
Auditoría de las SOCIMI inmobiliarias y Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. _____	386
1. Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. _____	386
2. Auditoría de la SOCIMI inmobiliarias. _____	386
TALLER DE TRABAJO _____	388
Información a suministrar por SOCIMI incorporadas al mercado alternativo bursatil. _____	388
Información a facilitar por el asesor. _____	388
Información periódica (semestral y anual). _____	388
Información relevante. _____	388
Participaciones privilegiadas. _____	388
Operaciones realizadas por administradores y directivos. _____	388
Pactos parasociales. _____	388
Información acerca de operaciones societarias. _____	388



Registro y difusión de la información. Página web.	388
TALLER DE TRABAJO	398
Las valoraciones de las SOCIMI. Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y Circular 2/2013 sobre valoración de la SOCIMI.	398
PARTE SEGUNDA	400
Régimen fiscal de las SOCIMI	400
Capítulo 8. Régimen fiscal de las SOCIMI	400
1. Impuesto sobre Sociedades (IS)	400
2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD)	402
3. Régimen fiscal de los socios de las SOCIMI	402
a. Sujeto pasivo IRPF.	402
b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes	403
4. Transmisión de participaciones en el capital de las SOCIMI	403
a. Sujeto pasivo IRPF.	403
b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes	403
5. Requisitos para la aplicación el régimen fiscal especial.	404
6. Obligaciones de información.	405
7. Salida del régimen fiscal especial.	405
8. Pérdida del régimen fiscal especial.	405
TALLER DE TRABAJO	407
Fiscalidad de las SOCIMIs	407
1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades (" IS ").	407
2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs.	409
a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs	409
(i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF")	409
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (" IRNR ") con establecimiento permanente (" EP ")	410
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP	410
b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de las SOCIMIs.	411
(i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.	411
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP	412
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP	412
3. Imposición sobre el patrimonio (" IP ")	413
4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (" ISD ")	414
5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs	415
TALLER DE TRABAJO	416
El Régimen fiscal de las SOCIMI tras la reforma de 2013	416
TALLER DE TRABAJO	419
Esquemas del régimen fiscal de las SOCIMI	419



TALLER DE TRABAJO	431
Ventajas del régimen fiscal de las SOCIMI.	431
1. Tributación al 0%	431
2. Ventajas para SOCIMI participada por REIT extranjero.	432
3. Desparece la distribución obligatoria de dividendos.	432
4. Memoria de las cuentas anuales.	432
5. Pérdida del régimen fiscal especial.	433
CHECK-LIST	434
1. Fiscalidad de las SOCIMI	434
2. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley?	436
3. ¿Cómo deben de presentar su declaración del Impuesto las sociedades que hayan optado por este régimen fiscal especial?	436
4. El régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, ¿es obligatorio para todas las SOCIMI que cumplan los requisitos establecidos en dicha Ley?	437
5. ¿Cuándo se devenga el Impuesto para las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009?	437
6. ¿Están sometidos a retención los dividendos distribuidos por las SOCIMI que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?	438
7. ¿Qué renta debe integrar en su base imponible una sociedad por los dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de rentas sujetas al 19%?	438
8. La opción por la aplicación de este régimen especial ¿es compatible con la aplicación de los regímenes especiales previstos en el TRLIS?	438
9. ¿Cuáles son las consecuencias del incumplimiento del requisito de permanencia, de tres o siete años, a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley 11/2009?	439
10. ¿Por qué normativa se registrarán las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?	439
13. ¿Puede optarse por la aplicación de este régimen aún cuando todavía no se cumplan los requisitos exigidos para su aplicación?	440
14. Las entidades que hubieran optado por aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI ¿bajo qué circunstancias pierden el derecho a disfrutar del mismo?	440
15. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que opten por la aplicación de este régimen fiscal especial, que estuviesen tributando por otro régimen distinto?	441
16. ¿Qué reglas les serán de aplicación a las sociedades que estuviesen tributando por este régimen especial y pasen a tributar por otro régimen distinto?	441
17. ¿Cómo se determinan las rentas de los inmuebles a efectos de la aplicación de este régimen?	442
18. ¿Cuáles son las rentas exentas de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial?	443



19. ¿Cuál es el tipo de gravamen de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen? _____ 443

20. ¿Qué tratamiento recibirán las rentas obtenidas por una sociedad en la transmisión de la participación en el capital de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen? _____ 443

Capítulo 9. Formalización de la opción la opción para la aplicación del régimen especial de las SOCIMI _____ 445

1. La opción por la aplicación del régimen fiscal especial _____ 445

2. Período transitorio para el cumplimiento de requisitos del régimen. _____ 446

TALLER DE TRABAJO _____ 448

Requisitos para aplicar el régimen especial de las SOCIMI _____ 448

Descripción _____ 448

Forma societaria _____ 448

Sociedad Anónima Incluir denominación SOCIMI, S.A. _____ 448

Capital social mínimo. 5.000.000 euros _____ 448

Objeto social _____ 448

Requisitos de inversión _____ 448

Rentas _____ 448

Requisito de cotización _____ 449

Financiación. _____ 449

Periodo de tenencia / arrendamiento _____ 449

Distribución de resultados _____ 449

Plazo distribución del dividendo _____ 449

Régimen fiscal SOCIMI. Aplicación del régimen especial. _____ 449

Capítulo 10. Obligaciones contables de información de las SOCIMI _____ 454

1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. _____ 454

2. Memoria _____ 454

3. Reservas. _____ 454

4. Dividendos. _____ 455

5. Activos. _____ 455

TALLER DE TRABAJO _____ 456

Modelo de Cuentas anuales resumidas de una SOCIMI _____ 456

Estados financieros _____ 456

Balance de Situación _____ 456

Cuenta de Pérdidas y Ganancias _____ 456

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos _____ 456

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto _____ 456

Estado de Flujos de Efectivo _____ 456

Notas explicativas a los estados financieros: _____ 456

Naturaleza y actividad de la sociedad _____ 456

Bases de presentación _____ 456

Normas de registro y valoración _____ 456

Inversiones inmobiliarias _____ 456

Arrendamientos operativos-arrendador _____ 456



Política y gestión de riesgos _____	456
Activos financieros _____	456
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes _____	456
Fondos propios _____	456
Pasivos financieros _____	456
Situación fiscal _____	456
Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección _____	456
Ingresos y gastos _____	456
Operaciones con partes vinculadas _____	456
Impactos comparativos con NIIF _____	456
Hechos posteriores _____	456
Capítulo 11. Pérdida del régimen fiscal especial. _____	489
Capítulo 12. Tipo de gravamen 0% en el Impuesto de Sociedades IS. _____	490
Capítulo 13. La percepción de dividendos. IRPF _____	491
PARTE TERCERA _____	493
Formularios _____	493
Caso real. Documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil, segmento para SOCIMIs (MAB-SOCIMIs) _____	493
Resumen de información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos de inversión. _____	493
Información general y relativa a la compañía y a su negocio. _____	493
Información relativa a las acciones. _____	493
Otras informaciones de interés. _____	493
Asesor registrado y otros expertos o asesores. _____	493
Información general y relativa a la compañía y a su negocio. _____	493

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)**
- **Requisitos inmobiliarios de una SOCIMI.**
- **Régimen fiscal de las SOCIMI.**

PARTE PRIMERA

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

Capítulo 1. La reforma de 2013 de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)



1. Las SOCIMI tras la reforma del 2013. La reforma de la Ley 11/2009 por la Ley 16/2012.