LOS ANÁLISIS DE RIESGOS EN LAS SOCIMI



- **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.**

10 de septiembre de 2019

Análisis de riesgos y SOCIMI

- **El Loan to Value (LTV), es un ratio de información hipotecaria que mide el porcentaje de deuda sobre el valor del inmueble. Por ser más exactos, el valor del inmueble conforme a la última tasación realizada.**
- **El umbral de referencia del LTV, en España, se sitúa en el 80%. Por ello, todo préstamo concedido por encima de este umbral conlleva un mayor riesgo de morosidad.**
- **En el ejemplo de SOCIMI, se trata de un Loan To Value (LTV) del 50%.**

La socimi La Finca Global Assets tiene concedido un préstamo sindicado con garantía hipotecaria de 395 millones, según detalla en el folleto de su salida a Bolsa. A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 388.591 miles de euros (préstamo sindicado), devengando un interés fijo del 2,3% anual, pagadero trimestralmente hasta el 28 de diciembre de 2023, fecha de vencimiento del préstamo. A 31 de diciembre de 2018 el ratio Loan to Value de la Sociedad ascendía a 54%, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2018 según informe de valoración de Gloval. 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 Finca Global Assets.

Diversas sociedades del grupo Allianz, con 155 millones, lideran esa hipoteca, seguidas por CaixaBank (100 millones) Santander (60 millones), Société Générale (40 millones) y ACOFI (40 millones). El vencimiento del préstamo es el

28 de diciembre de 2023 y están hipotecados todos los inmuebles destinados al arrendamiento.

La sociedad ha hecho frente a unos gastos de formalización de 8,8 millones de los que quedan pendientes de amortizar 6,4 millones, por lo que contabiliza su endeudamiento financiero en 388,6 millones. El préstamo devenga un tipo de interés fijo del 2,3% anual, pagadero trimestralmente. A 31 de diciembre de 2018 el ratio loan to value ascendía al 54%, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2018, según informe de valoración de Gloval. Es decir, la hipoteca cubre el 54% del valor de los inmuebles.

Al firmar el préstamo sindicado en 2016, la socimi de La Finca se comprometió a cumplir una serie de compromisos (covenants), parte de los cuales siguen vigentes.Por ejemplo, al cierre de cada trimestre, los ingresos operativos netos deben ser iguales o superiores a 1,65 veces el servicio de la deuda proyectados a 12 meses. Y, en caso de que sea inferior a 1,85 veces, deberá aportar efectivo como garantía en una cuenta específica.

Además, el loan to value del préstamo no puede ir superando ciertos niveles (en la actualidad el 60%) o si no también tendrá que aportar efectivo en una cuenta especial.

A cierre de cada trimestre natural, La Finca deberá remitir a Société Générale, que actúa como banco agente del préstamo sindicado, información sobre la evolución de las magnitudes más significativas del negocio, resaltando los cambios más relevantes acaecidos en el periodo.

En 2018, La Finca Global Assets tuvo ingresos de 37 millones por arrendamientos de oficinas, sin contar otros 8,4 millones en ingresos por gastos repercutidos a los arrendatarios.

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

LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.

SEPTIEMBRE DE 2019

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 La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. (en adelante, "**La Finca Global Assets**", 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 procedimientos 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 siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que La Finca Global Assets 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.

ÍNDICE

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 2

1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del emisor y de su estrategia 8

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor. 11

1.6. Administradores y altos directivos del emisor 13

1.7. Composición accionarial 14

1.8. Información relativa a las acciones 14

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, periodo de amortización, concesión o gestión. 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 36

2.6.3. Información fiscal 37

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias 46

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 47

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor 53

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 54

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares 54

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...) 54

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 56

2.12. Información financiera 56

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período 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 Internaconales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. 56

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. 67

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 71

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 76

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo……..77

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 10 de octubre de 2016, fecha de la escisión, y el 31 de diciembre de 2018 77

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse 78

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas 78

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. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas: 78

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos…….78

b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos……78

c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo..78

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros..... 84

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor 84

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración 84

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. 88

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 90

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica). 90

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social..... 90

2.20. Declaración sobre el Capital circulante..... 92

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía..... 92

2.22. Declaración sobre la existencia de Reglamento Interno de Conducta..... 93

2.23. Factores de riesgo 93

2.23.1 Riesgos operativos y del sector 99

2.23.2 Riesgos operativos y asociados a la valoración..... 103

2.23.3 Riesgos ligados a las acciones..... 103

2.23.4 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales 104

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 108

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 su incorporación..... 108

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 109

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 109

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI...111

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 111

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..... 113

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad..... 114

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General 115

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 118

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 120

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 123

5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor 123

5.2. En caso de que el Documento 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 123

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI 124

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs..... 125

ANEXO II Cuentas Anuales de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016..... 126

ANEXO III Cuentas Anuales de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017..... 127

ANEXO IV Cuentas Anuales de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018 128

ANEXO V Informe de valoración de los activos de la Compañía 129

ANEXO VI Informe de valoración independiente de la Compañía 130

ANEXO VII Informe sobre estructura y procedimientos 131

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, la sociedad La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular en relación con la incorporación de sus acciones en el MAB.

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

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

Tenedora Michigan 42, S.L., debidamente representada por Dña. Susana García-Cereceda López, D. Jorge Morán Sánchez, D. Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez y la sociedad Mansfield Invest SOCIMI, S.A. debidamente representada por D. Francisco Milone, es decir, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de La Finca Global Assets, en ejercicio de la delegación expresa conferida por la Junta General Ordinaria celebrada con fecha 12 de junio de 2019, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018.

Tenedora Michigan 42, S.L., debidamente representada por Dña. Susana García-Cereceda López, D. Jorge Morán Sánchez, D. Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez y la sociedad Mansfield Invest SOCIMI, S.A. debidamente representada por D. Francisco Milone, es decir, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de La Finca Global Assets, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 19 de junio de 2019, y 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

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2018, realizado por Gloval Valuation, S.A.U. (en adelante, "**Gloval**"); emitido con fecha 11 de junio de 2019 y, los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración de la Compañía celebrado con fecha 19 de junio de 2019, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 4,66 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 176.228.664,60 euros.

Patrimonio Neto según NNNAV (€ miles)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio neto a 31/12/2018	123.918	123.918	123.918
Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias	98.445	118.987	140.763
Valor de mercado de inversiones inmobiliarias	684.451	704.993	726.769
Valor Neto Contable de las inversiones inmobiliarias	(586.006)	(586.006)	(586.006)
Ajuste por pasivos por impuesto diferido (*)	-	-	-
Impuesto de plusvalía municipal	(33.155)	(33.155)	(33.155)
Ajuste por deuda financiera: gastos formalización deuda	(6.409)	(6.409)	(6.409)
Ajuste por costes de estructura	(38.634)	(39.741)	(40.913)
Valor del Patrimonio Neto según NNNAV	**144.165**	**163.600**	**184.204**
Hechos posteriores al 31/12/2018	(7.387)	(7.387)	(7.387)
Valor ajustado del Patrimonio Neto según NNNAV	**136.778**	**156.213**	**176.817**
Número de acciones (miles)	37.817	37.817	37.817
PNC por acción	**3,62**	**4,13**	**4,68**

(*) Ya recogido en el balance de la Sociedad

En el apartado 2.6.5. del presente Documento Informativo se ha detallado la metodología de valoración empleada por Gloval.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de La Finca Global Assets, 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:

Conflicto de interés con la sociedad gestora

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la gestión de activos de la Sociedad es realizada por La Finca Real Estate Management, S.L. (anteriormente denominada La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L.) (en adelante, la **"Gestora"** o **"La Finca REM"**), cuyo accionista mayoritario, Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L. (en adelante, **"Grupo La Finca"**), también es accionista de La Finca Global Assets con una participación del 50,01%. Dicho accionista, en la doble condición de accionista de La Finca Global Assets y de la Gestora, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de La Finca Global Assets.

Nivel de endeudamiento

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 388.591 miles de euros (préstamo sindicado), devengando un interés fijo del 2,3% anual, pagadero trimestralmente hasta el 28 de diciembre de 2023, fecha de vencimiento del préstamo. A 31 de diciembre de 2018 el ratio Loan to Value de la Sociedad ascendía a 54%, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2018 según informe de valoración de Gloval. Los covenants acordados en el contrato de financiación aparecen detallados en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

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 Finca Global Assets.

Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, la totalidad de los activos inmobiliarios de La Finca Global Assets destinados al arrendamiento garantizan el préstamo sindicado descrito en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. El vencimiento del préstamo es el 28 de diciembre de 2023. En caso de que La Finca Global Assets incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de La Finca Global Assets. En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se detallan los covenants de la deuda hipotecaria.

El detalle del préstamo hipotecario a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

€ miles	**31.12.18**
Caixabank S.A.	100.000
Banco Santander S.A.	60.000
Societe Generale (Banco agente)	40.000
Allianz Lebensv/Stuttgart	70.000
Allianz S.P.A.	20.000
Allianz Versicherung/Munich	20.000
Allianz Versogungskasse VE	10.000
Alliaprivkran	20.000
Euler Hermes (Allianz) 15.	15.000
LF Predirec Immo IV (ACOFI)	40.000
Subtotal	**395.000**
Gastos de formalización	(6.409)
Total	**388.591**
GAV* (rango medio)	704.993
LTV**	**54%**

*GAV: Gross Asset Value

**LTV: Loan to value

Concentración geográfica

A 31 de diciembre de 2018, los activos que la Sociedad posee en la ciudad de Madrid y en Pozuelo de Alarcón (Madrid) representan el 100% del valor total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de los correspondientes Ayuntamientos o de la Comunidad Autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podrían verse afectados negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo de ejecución de las prendas existentes sobre parte de las acciones de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, un 9,82% de las acciones de la Sociedad titularidad de Grupo La Finca se encuentran pignoradas en virtud de contratos de prenda identificados en los apartados 2.12 y 3.5 de este Documento Informativo.

En caso de que la Sociedad incumpliera las obligaciones garantizadas mediante las prendas anteriormente indicadas, el acreedor pignoraticio correspondiente podría iniciar el procedimiento de ejecución de la prenda.

Riesgo derivado de la responsabilidad solidaria resultante de la escisión de Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A.

Tal y como se indica más adelante, la Sociedad se constituyó como consecuencia de la escisión total de la sociedad Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A. (en adelante "**Procisa**") a favor de tres sociedades beneficiarias, entre las que se encuentra la Sociedad.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, de las obligaciones asumidas por una sociedad beneficiaria que resulten incumplidas responderán solidariamente las demás sociedades beneficiarias hasta el importe del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas y, si subsistiera la sociedad escindida por tratarse de una escisión parcial, la propia sociedad escindida por la totalidad de la obligación. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en la ley, al tratarse de una escisión total, la Sociedad responde de forma solidaria hasta el límite del activo neto que le ha sido atribuido en la escisión de Procisa, de cualesquiera incumplimientos de obligaciones derivadas de la sociedad escindida, junto con el resto de sociedades beneficiarias de la escisión.

No obstante lo anterior, en el proyecto de escisión de Procisa se previó que todos los activos y pasivos de Procisa no incluidos en ninguno de los inventarios de las tres sociedades beneficiarias de la escisión, se adjudicaban a La Finca REM. Los pasivos derivados de ciertos litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor (apartado 2.12.4 de este Documento Informativo) no han sido expresamente atribuidos a la Sociedad y, por tanto, la responsabilidad sobre el resultado de los mismos, en caso de producirse, debería ser asumida por La Finca REM. En tal caso, si esta última incumpliera dicha obligación y esto afectara a la Sociedad, esta tendría derecho a ser objeto de resarcimiento por La Finca REM.

Asimismo, en el marco de los acuerdos suscritos en relación con la entrada de Mansfield Invest SOCIMI, S.A. (en adelante, "**Mansfield**") en el capital de La Finca Global Assets, como refuerzo del régimen de reparto de responsabilidad descrito anteriormente y para el supuesto de que se reclamasen a la Sociedad obligaciones de naturaleza fiscal procedentes de Procisa o derivadas de la escisión, La Finca REM se obligó a cumplir dichas obligaciones como propias.

Riesgo derivado de la salida de Mansfield del capital social de la Compañía

Con fecha 28 de diciembre de 2016, Grupo La Finca, accionista mayoritario de La Finca Global Assets, suscribió un acuerdo entre accionistas (el **"Acuerdo de Accionistas"**) con Mansfield.

El Acuerdo de Accionistas suscrito por ambas partes contiene un conjunto de previsiones dirigidas a regular los mecanismos de desinversión de Mansfield en la Sociedad.

De conformidad con dichas previsiones, transcurrido el periodo de permanencia (3 años a contar desde la fecha del Acuerdo de Accionistas), Mansfield puede decidir llevar a cabo su desinversión en la Sociedad.

En este supuesto, Grupo La Finca tiene un derecho a efectuar una oferta de compra por la participación de Mansfield. Si Mansfield no aceptara esta oferta, podría iniciar la venta en mercado de su participación, llevando a cabo una valoración de la Sociedad.

Si transcurridos 10 meses desde el inicio del proceso de venta a mercado, Mansfield no hubiera podido vender su participación por un valor superior al 95% del valor de mercado (en adelante, el "**Precio Base**") de las acciones de La Finca Global Assets, Grupo La Finca dispondrá de 3 meses para comprar la participación a ese precio. Si Mansfield hubiera encontrado un comprador, pero este no hubiera sido aceptado por Grupo La Finca, Mansfield podrá obligar a Grupo La Finca a adquirir su participación al precio ofrecido por el tercero.

Si Grupo La Finca no efectuara la adquisición en alguno de los casos anteriores, Mansfield puede decidir que se inicie un proceso de escisión de la Sociedad y que se le adjudiquen sociedades resultantes de la misma, a cambio de su participación, o que se le vendan activos de la Sociedad en cuantía suficiente para que la Sociedad le pueda comprar su participación (con amortización de las acciones adquiridas). A estos efectos, las acciones de la Sociedad se valorarán a Precio Base y los activos siguiendo el criterio de valoración NAV (esto es, el valor de la tasación menos la deuda financiera asociada a cada uno de ellos). En el supuesto de que existiese alguna diferencia entre la valoración de las acciones y los activos, la parte que resulte deudora abonará la diferencia a la otra parte en metálico.

En el apartado 4 del presente Documento Informativo se incluye una descripción más detallada del mecanismo de salida de Mansfield.

Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés por influencia del accionista mayoritario

Grupo La Finca, en su condición de accionista significativo con una participación del 50,01% en la Sociedad, podría 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 Grupo La Finca coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

Conflicto de interés con alguno de los miembros del Consejo de Administración

D. Jorge Morán Sánchez, miembro del Consejo de Administración de La Finca Global Assets, es también miembro del Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A.

En consecuencia, en su doble condición de miembro del Consejo de Administración de otra sociedad con similar objeto social y miembro del Consejo de Administración de La Finca Global Assets, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas de La Finca Global Assets.

Sin perjuicio de lo anterior, en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 12 de junio de 2019, se acordó la dispensa del posible conflicto de interés que pudiera existir en relación con D. Jorge Morán Sánchez.

Riesgo derivado del resultado desfavorable de los litigios que afectan al Emisor

Tal y como se indica en el apartado 2.12.4 del presente Documento Informativo, actualmente la Sociedad está afectada por los litigios descritos en dicho apartado.

En particular, cabe destacar el procedimiento ordinario número 115/2017. Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid. El 30 de enero de 2017, Dña. Yolanda García-Cereceda López presenta demanda de nulidad de la escisión total y simultánea transformación de Procisa, en tres sociedades de responsabilidad limitada, contra las tres sociedades beneficiarias de la escisión: la Sociedad, La Finca REM y La Finca Somosaguas Golf, S.L.

Subsidiariamente en la demanda, se solicita el reconocimiento del derecho de separación de la demandante como consecuencia de la escisión total y simultánea transformación.

La demanda, que se tramita como procedimiento ordinario 115/2017, incluye una solicitud de medidas cautelares de anotación preventiva de la demanda en el Registro Mercantil, respecto de la cual se abrió pieza separada de medidas cautelares. Con fecha 1 de junio de 2017, se dictó Auto desestimando en su integridad las medidas cautelares solicitadas, Auto que no fue recurrido.

En este momento, tras la celebración del acto del juicio, el procedimiento se encuentra pendiente de sentencia.

Con fecha 4 de junio de 2019, la representación procesal de Dña. Yolanda García-Cereceda López presentó, en el marco del procedimiento ordinario núm. 115/2017 que se sustancia ante el Juzgado de lo Mercantil núm. 5 de Madrid, solicitud de medida cautelar consistente en la suspensión de los puntos del orden del día ocho y nueve de la junta general de accionistas de la Sociedad convocada para el día 12 de junio de 2019 en primera convocatoria y para el día 13 de junio de 2019 en segunda convocatoria. Dichos puntos del orden del día se referían a la solicitud de admisión de las acciones de la Sociedad a negociación al MAB y al desdoblamiento de las indicadas acciones previo a dicha admisión. La junta general de la Sociedad se celebró el día 12 de junio de 2019, adoptándose en ella la totalidad de los acuerdos relativos a la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB. No consta hasta la fecha impugnación de los acuerdos sociales adoptados en el seno de dicha junta, sin perjuicio de que uno de los accionistas, cuya participación en el capital social de la Sociedad es superior al 10%, manifestó en dicha junta general su intención de impugnar los acuerdos adoptados. Asimismo, se hace constar que dicho accionista ha manifestado su intención de impugnar la totalidad de los acuerdos adoptados por la Junta General de la Sociedad en los últimos tres (3) años sin que se haya iniciado ningún procedimiento de impugnación.

Con fecha 2 de septiembre, el Juzgado nº 5 ha dictado Auto desestimando en su integridad la solicitud de medidas cautelares. Contra la referida resolución, cabe interponer recurso de apelación ante el Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid en el plazo de veinte días para su ulterior resolución por la

Audiencia Provincial de Madrid. La interposición del recurso no afecta a la eficacia del pronunciamiento del Auto ni altera sus efectos. Es decir, aunque el recurso se interpusiera, las medidas cautelares solicitadas seguirían estando desestimadas, y los acuerdos sociales seguirían produciendo plenos efectos. No obstante, en el hipotético caso de que se interpusiera el recurso y el mismo prosperara ante la Audiencia Provincial de Madrid con anterioridad a la resolución del procedimiento principal, las medidas cautelares solicitadas podrían ser acordadas.

En todo caso, dada la naturaleza declarativa de las pretensiones formuladas en el procedimiento principal, los efectos de una sentencia estimatoria no son fácilmente predecibles. Existe una incertidumbre significativa en cuanto a los efectos respecto del propio acuerdo de escisión impugnado, que pudiera ser declarado nulo, o ser mantenido aunque con reconocimiento de una indemnización en favor del accionista demandante. En caso de declaración de nulidad del acuerdo impugnado, no se ha solicitado la nulidad de los acuerdos y actos posteriores dictados en ejecución del mismo, pero dicha nulidad pudiera ser acordada. Si este fuera el caso, las acciones de la Sociedad quedarían extinguidas por efecto de la propia resolución judicial.

Respecto de la pretensión subsidiaria, aunque la misma fuera estimada, las consecuencias económicas para la Sociedad dependerían del ejercicio ulterior del derecho de separación, y de la valoración que se asignara a las acciones de titularidad del demandante, lo que requerirá actuaciones ulteriores. En este supuesto, las acciones de la Sociedad no se verían afectadas.

En relación con el resto de procedimientos, en caso de que el resultado de alguno de los litigios fuese desfavorable para la Sociedad, resultarían de aplicación las consecuencias indicadas en el apartado 2.12.4 para el correspondiente litigio.

Riesgo derivado de la falta de transformación de las acciones de la Sociedad en anotaciones en cuenta

Habiendo transcurrido el pasado 2 de agosto de 2019 el plazo previsto para la presentación de los títulos representativos de las acciones de la Sociedad ante las entidades en las que los accionistas tengan abiertas sus correspondientes cuentas de valores, aquellos accionistas que no han presentado los títulos para su transformación en anotaciones en cuenta podrán tener dificultades operativas para el ejercicio de los derechos derivados de dichas acciones.

Pasados tres (3) años desde la conclusión del plazo previsto para la transformación sin que se haya producido la inscripción correspondiente mediante anotaciones en cuenta, la entidad encargada del registro contable procederá a la venta de los valores por cuenta y riesgo de los interesados, en los términos previstos en el artículo 4 del Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre registro, compensación y liquidación de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, lo cual, en función de la cantidad de valores pendientes de transformar y del procedimiento seguido para la venta de los mismos podría, en su caso, llegar a generar una distorsión en el precio de cotización de las acciones en el mercado.

Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 23 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 429.185 acciones, que representan un 1,13% del capital social de La Finca Global Assets con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2 millones de euros. No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMIs, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este Documento Informativo) una combinación de 150.000 euros en efectivo y 32.189 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 150.000 euros, considerando el precio de referencia por acción de 4,66 euros. Dichas acciones representan un 0,09% del capital social de La Finca Global Assets.

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

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social situado en la calle Paseo del Club Deportivo 1, Edificio 11, Pozuelo de Alarcón (Madrid).

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Desde la constitución de La Finca Global Assets y hasta la fecha del presente Documento Informativo, los principales hitos de la Sociedad han sido los siguientes:

2016 - Constitución de la Sociedad como resultado de la escisión de Procisa

La Finca Global Assets, S.L. se constituyó con fecha 10 de octubre de 2016 por tiempo indefinido con domicilio social situado en la calle Paseo del Club Deportivo 1, Edificio 11, Pozuelo de Alarcón (Madrid); como resultado de la escisión total de Procisa en tres sociedades beneficiarias, en virtud de la escritura pública autorizada por la Notario de Madrid Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 10 de octubre de 2016, bajo el número 1.833 de su protocolo, e inscrita con fecha 28 de octubre de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 32.957, Sección 8, Folio 138, Hoja M-12086, Inscripción 92ª.

El acuerdo de escisión fue aprobado por la Junta General de Procisa el día 26 de julio de 2016 en los términos del Proyecto de Escisión aprobado por el Consejo de Administración de Procisa el día 18 de mayo de 2016. Dicho Proyecto contemplaba la escisión de Procisa y la creación de tres sociedades beneficiarias, a las cuales se les transmitió, en bloque y por sucesión universal, todos los activos y pasivos de Procisa valorados en 464.930.449,56 euros a fecha de la escisión:

- **La Finca Global Assets, S.L.**: se le transmitió el negocio de tenencia y explotación en arrendamiento de edificios de oficinas y locales situados en Pozuelo de Alarcón (Madrid) y en

Madrid, incluyendo la propiedad de los inmuebles. Los activos y pasivos transmitidos tenían una valoración de 227.206.218,79 euros.

La Sociedad se constituyó mediante la transmisión en bloque de los siguientes inmuebles: Parque Empresarial La Finca, Club Deportivo La Finca, Espacio de Restauración La Finca, Parking A-B La Finca, Centro Empresarial Marcelo Spínola, Centro Empresarial Martínez Villergas, Edificio Torre Suecia, Edificios de oficinas Almagro 14-16-18, Edificios de oficinas Álvarez de Baena 2, Inmueble Serrano 105, Inmueble Serrano 111 Oficina Norte, Inmueble José María Soler 7, Inmueble Castelló 23 e Inmueble Pez 12. Adicionalmente, se aportaron algunos pasivos y elementos materiales.

A la fecha de constitución, la Sociedad estaba participada por Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L. (89,01%) y Yolanda García-Cereceda López (10,99%). El capital social ascendía a 5.672.596,50 euros, y estaba dividido en 3.781.731 participaciones sociales iguales, acumulables e indivisibles de 1,50 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.781.731.

- **La Finca Somosaguas Golf, S.L.**: se le transmitió el negocio de promoción y desarrollo de propiedades residenciales relativo al "Proyecto Casablanca". Dicho proyecto contempla la construcción de 500 nuevas viviendas, campo de golf y centro comercial. Los activos y pasivos transmitidos tenían una valoración de 16.790.149,41 euros.

  A la fecha de constitución, el capital social ascendía a 3.781.731 euros, y estaba dividido en 3.781.731 participaciones sociales iguales, acumulables e indivisibles de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.781.731.

- **La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L.** (ahora denominada La Finca Real Estate Management, S.L.): se le transmitió el negocio de promoción, tenencia, arrendamiento y/o venta de propiedades residenciales (a excepción del "Proyecto Casablanca") situados en Pozuelo de Alarcón (Madrid), y en otras localidades fuera de esta Comunidad Autónoma, así como la unidad de gestión de activos y administración de los negocios residenciales y terciarios, lo que incluía todos los medios humanos y materiales para llevar a cabo dichas actividades. Los activos y pasivos transmitidos tenían una valoración de 220.934.081,36 euros. A la fecha de constitución, el capital social ascendía a 3.781.731 euros, y estaba dividido en 3.781.731 participaciones sociales iguales, acumulables e indivisibles de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.781.731.

2016 – Venta del 39% de la Sociedad a Mansfield

Con fecha 28 de diciembre de 2016, Grupo La Finca, accionista mayoritario de La Finca Global Assets, S.L., suscribió un contrato de compraventa por el 39% del capital social de La Finca Global Assets, S.L. con Mansfield. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 28 de diciembre de 2016, bajo el número 2.445 de su protocolo.

En la misma fecha, las partes suscribieron el Acuerdo de Accionistas (ver apartado 3.5 del presente Documento Informativo), que fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 28 de diciembre de 2016, bajo el número 2.446 de su protocolo y posteriormente novado con fecha 26 de junio de 2017.

Tras la venta del 39% del capital social de La Finca Global Assets, el accionariado quedó conformado de la siguiente manera: Grupo La Finca (50,01%), Mansfield (39,0%) y Yolanda García-Cereceda López (10,99%).

En el apartado 4 del presente Documento Informativo se resume la regulación de la potencial salida de Mansfield del capital social de La Finca Global Assets.

2017 – Acogimiento al Régimen fiscal de SOCIMI

Con fecha 13 de septiembre de 2017, la Junta General de Accionistas de La Finca Global Assets, adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI. Asimismo, en dicha reunión de la Junta General se acordó modificar determinados artículos de los estatutos sociales de la Sociedad para adaptarlos al propio régimen de SOCIMIs, en particular, los relativos al objeto social y al procedimiento de distribución de dividendos. Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 15 de septiembre de 2017, bajo el número 1.995 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 26 de septiembre de 2017, en el Tomo 35.055, Folio 169, Sección 8, Hoja M-630468, Inscripción 10ª. El día 28 de septiembre de 2017, se comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

2017 – Transformación de La Finca Global Assets, S.L. en sociedad anónima

Con fecha 13 de septiembre de 2017, la Junta General de Accionistas de La Finca Global Assets, aprobó la transformación de la Sociedad de sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima, conservando su misma personalidad jurídica y con la consiguiente transformación de las participaciones en acciones. Dicha transformación fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 26 de octubre de 2017, bajo el número 2.283 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de noviembre de 2017, al Tomo 36.305, Folio 101, Sección 8, Hoja M-630468, Inscripción 13ª.

2019 – Desdoblamiento de las acciones y modificación de los estatutos sociales de la Sociedad

Con fecha 12 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, aprobó el desdoblamiento de sus acciones, en la proporción de 10 acciones nuevas por cada 1 antigua. Asimismo, en dicha reunión de la Junta General se aprobó la modificación de los estatutos sociales de la Sociedad, incluyendo el cambio de denominación social para incluir la mención "SOCIMI" y la adaptación de los estatutos a los requisitos establecidos por el MAB. Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 26 de junio de 2019, bajo el número 1.395 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de julio de 2019, al Tomo 36.305, Folio 106, Hoja M-630468, Inscripción16ª.

2019 –Venta de acciones de La Finca Global Assets por parte de Mansfield a 23 minoritarios y a La Finca Global Assets para su autocartera

Con objeto de cumplir con el requisito de difusión establecido en la Circular 2/2018 del MAB, Mansfield ha procedido a la venta durante el mes de julio de 2019 de 429.185 acciones de La Finca Global Assets a 23 accionistas minoritarios. Adicionalmente, Mansfield ha procedido a la venta de 32.189 acciones de La Finca Global Assets a La Finca Global Assets para su autocartera.

Cartera de activos

Los activos que componen la cartera actual de La Finca Global Assets fueron atribuidos en la escisión de Procisa. A fecha del presente Documento Informativo, La Finca Global Assets posee 12 edificios de oficinas ubicados en el centro financiero de Madrid y en la exclusiva zona de La Finca (Pozuelo de Alarcón), donde también cuenta con parking, instalaciones deportivas y de catering (instalaciones de La Finca Parque Empresarial).

La cartera de activos de la Sociedad, cuya valoración media a 31 de diciembre de 2018 asciende a 704.992.862 euros según el rango medio del informe de valoración de Gloval, está compuesta por los siguientes activos:

#	Activo	Tipología	Localización	Plazas park.	Superficie oficina (m^2)	Superficie parking (m^2)	GAV rango medio*	% total GAV	nº inquilinos	Renta anualizada €	Ocupación oficinas	Ocupación parking
1	Álvarez de Baena, 2	Oficinas	Madrid	31	755	960	4.851.173	0,7%	1	251.582	100%	100%
2	Pza. José María Soler, 7	Oficinas	Madrid	18	1.767	641	6.167.909	0,9%	1	418.322	100%	100%
3	Serrano, 105	Oficinas	Madrid	0	651	-	4.027.222	0,6%	1	154.609	100%	0%
4	Serrano, 111	Oficinas	Madrid	4	360	93	1.807.033	0,3%	1	74.100	100%	0%
5	Cardenal Marcelo Spínola, 7-14	Oficinas	Madrid	457	43.202	14.465	124.348.496	17,6%	34	6.052.619	88%	97%
6	Martínez Villergas, 52	Oficinas	Madrid	374	21.321	9.307	54.695.397	7,8%	32	3.125.069	89%	97%
7	Edificio Torre Suecia	Oficinas	Madrid	221	13.467	7.667	47.659.086	6,8%	1	2.123.704	100%	100%
8	Almagro 14	Oficinas	Madrid	6	584	-	2.394.309	0,3%	2	132.049	100%	83%
9	Almagro 16-18	Oficinas	Madrid	34	3.102	1.054	16.228.300	2,3%	1	958.239	100%	100%
10	Castelló, 23	Oficinas	Madrid	3	543	99	2.846.236	0,4%	1	61.963	100%	100%
11	Pez, 12	Oficinas	Madrid	0	261	261	685.547	0,1%	2	18.748	100%	0%
12	La Finca Parque Empresarial	Parque empresarial	Pozuelo de Alarcón	4.515	129.141	111.039	422.770.125	60,0%	105	25.232.540	100%	96%
13.1	Parking Hípica La Finca	Instalaciones	Pozuelo de Alarcón	348	-	15.683	6.182.728	0,9%	7	536.358	0%	99%
13.2	La Finca Deportivo	Instalaciones	Pozuelo de Alarcón	138	8.121	-	8.465.290	1,2%	1	748.875	100%	0%
13.3	La Finca Catering	Instalaciones	Pozuelo de Alarcón	104	3.841	-	1.864.011	0,3%	1	180.000	100%	0%
	Total			**6.253**	**227.117**		**704.992.862**	**100%**	**191**	**40.068.775**		

*GAV: Gross Asset Value

La totalidad de los activos inmobiliarios destinados al arrendamiento garantizan el préstamo sindicado descrito en el apartado 2.12 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 histórica auditada

A continuación, se presentan los estados financieros auditados de La Finca Global Assets comprendidos entre la fecha de constitución de la Sociedad (10 de octubre de 2016) y el 31 de diciembre de 2016, así como los estados financieros auditados de La Finca Global Assets correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018. Dicha información financiera ha sido auditada por Ernst & Young, S.L. (en adelante, **"EY"**).

Cuenta de resultados:

€ miles	31.12.16	31.12.17	31.12.18
Importe neto cifra de negocios	9.524	43.541	45.912
Otros ingresos de explotacion	-	70	26
Otros gastos de explotación	(6.752)	(15.411)	(16.120)
Amortización del Inmovilizado	(3.614)	(13.211)	(11.626)
Resultado de explotación	**(842)**	**14.989**	**18.192**
Ingresos financieros	4.921	-	-
Gastos financieros	(1.786)	(10.402)	(10.417)
Deterioro y enajenación de inst. fina	47	-	-
Resultado antes de impuestos	**2.340**	**4.587**	**7.775**
Impuestos sobre beneficios	(606)	-	1.962
Resultado del ejercicio	**1.734**	**4.587**	**9.737**

Balance de situación:

€ miles	31.12.16	31.12.17	31.12.18
Activo no corriente	**608.980**	**602.318**	**596.093**
Inmovilizado material	-	-	176
Inversiones inmobiliarias	598.551	591.972	586.006
Inversiones financieras l/p	5.184	5.297	5.250
Activos por impuesto diferido	5.245	5.049	4.661
Activo corriente	**27.083**	**31.265**	**27.575**
Deudores comerciales	1.356	2.031	2.625
Inversiones financieras c/p	-	-	3
Periodificaciones a corto plazo	3.465	58	16
Efectivo	22.262	29.176	24.931
Total activo	**636.063**	**633.583**	**623.668**

€ miles	31.12.16	31.12.17	31.12.18
Patrimonio neto	**131.154**	**134.181**	**123.918**
Capital social	5.673	5.673	5.673
Prima de emisión	212.042	212.042	196.171
Reservas	(88.295)	(88.121)	(87.663)
Resultado del ejercicio	1.734	4.587	9.737
Pasivo no corriente	**494.536**	**495.180**	**490.516**
Deudas con entidades de crédito	386.552	387.385	384.641
Otras deudas l/p	5.930	5.936	6.419
Pasivos por impuesto diferido	102.054	101.859	99.456
Pasivo corriente	**10.373**	**4.222**	**9.234**
Deudas con entidades de crédito	245	76	4.051
Deudas con empresas del grupo c/p	591	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	2.111
Proveedores/ acreedores c/p	7.916	4.146	3.072
Periodificaciones a corto plazo	1.621	-	-
Total PN + Pasivo	**636.063**	**633.583**	**623.668**

Tendencias significativas:

A continuación, se muestra la cuenta de resultados no auditada ni revisada de La Finca Global Assets a 31 de marzo de 2019:

€ miles	31.03.18	31.03.19
Importe neto cifra de negocios	11.424	12.311
Otros ingresos de explotacion	7	8
Otros gastos de explotación	(3.969)	(4.166)
Amortización del Inmovilizado	(2.869)	(2.968)
Resultado de explotación	**4.592**	**5.186**
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	(2.573)	(2.581)
Deterioro y enajenación de inst. financieros	-	-
Resultado antes de impuestos	**2.019**	**2.605**
Impuestos sobre beneficios	245	245
Resultado del ejercicio	**2.265**	**2.850**

Desde el 31 de marzo de 2019 hasta la publicación del presente Documento Informativo no ha habido variaciones destacables en la evolución de la Sociedad.

Previsiones y estimaciones:

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de La Finca Global Assets son:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Tenedora Michigan 42, S.L., representada por Dña. Susana García – Cereceda López	Presidente	13/09/2017	Ejecutivo
D. Jorge Morán Sánchez	Consejero	13/09/2017	Independiente
Mansfield Invest SOCIMI, S.A., representada por D. Francisco Milone	Consejero	13/09/2017	Dominical
D. Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez	Consejero	13/09/2017	Dominical

Asimismo, el Secretario no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad es D. Diego Luis Lozano Romeral, nombrado el 15 de diciembre de 2016, y el Vicesecretario no consejero es D. Juan Javier Moreno Boussinet, nombrado el 26 de junio de 2017.

A la fecha del presente Documento Informativo, el único consejero de la Sociedad con participación directa en su capital social con un porcentaje superior al 1% es Mansfield que participa de forma directa

en el capital de la Sociedad con un porcentaje del 37,78%. Mansfield está participada en último término por fondos de inversión gestionados o asesorados por Värde Partners, Inc.

En cuanto a los consejeros con participación indirecta en la Sociedad con una participación superior al 1%, resaltar a Dña. Susana García-Cereceda López con una participación indirecta total del 18,68% a través de las sociedades Grupo La Finca, Serrano 134, S.L. e Inversiones Urbanas Almagro, S.A, y a D. Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez con una participación indirecta total del 2,51% a través de las sociedades Grupo La Finca, Gestora Génova 10, S.L. e Inversiones Urbanas Almagro, S.A.

Consejeros	Participación directa	Participación indirecta	Total
Mansfield Invest SOCIMI, S.A.	37,78%	-	**37,78%**
Susana García - Cereceda	-	18,68%	**18,68%**
Francisco Lorenzo Peñalver	-	2,51%	**2,51%**

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus antecedentes profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

1.7. Composición accionarial

El desglose accionarial a fecha del presente Documento Informativo es el siguiente:

Accionistas	Nº de acciones	Participación directa
Grupo La Finca Promociones y Conciertos	18.914.170	50,01%
Mansfield Invest SOCIMI, S.A.	14.287.376	37,78%
Yolanda García - Cereceda	4.154.390	10,99%
23 accionistas minoritarios	429.185	1,13%
Autocartera	32.189	0,09%
Total	**37.817.310**	**100%**

A la fecha del presente Documento Informativo, los accionistas con una participación, directa e indirecta, superior al 5% del capital de la Sociedad son:

Accionistas	Participación directa	Participación indirecta	Total
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarias, S.L.	50,01%	-	**50,01%**
Mansfield Invest SOCIMI, S.A.	37,78%	-	**37,78%**
Fondos gestionados por Värde Partners, Inc	-	37,78%	**37,78%**
Yolanda García - Cereceda	10,99%	12,12%	**23,11%**
Susana García - Cereceda	-	18,68%	**18,68%**
Eduardo García - Cereceda	-	6,89%	**6,89%**

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

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de La Finca Global Assets está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.672.596,50 euros, representado por 37.817.310 acciones de 0,15 euros de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (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 (€).

Con fecha 24 de junio se firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A.

En el apartado 3.1 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

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

Tenedora Michigan 42, S.L., debidamente representada por Dña. Susana García-Cereceda López, D. Jorge Morán Sánchez, D. Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez y la sociedad Mansfield Invest SOCIMI, S.A. debidamente representada por D. Francisco Milone, es decir, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de La Finca Global Assets, en ejercicio de la delegación expresa conferida por la Junta General Ordinaria celebrada con fecha 12 de junio de 2019, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018.

Tenedora Michigan 42, S.L., debidamente representada por Dña. Susana García-Cereceda López, D. Jorge Morán Sánchez, D. Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez y la sociedad Mansfield Invest SOCIMI, S.A. debidamente representada por D. Francisco Milone, es decir, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de La Finca Global Assets, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 19 de junio de 2019, y 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 auditadas de La Finca Global Assets comprendidas entre la fecha de constitución de la Sociedad (10 de octubre de 2016) y el 31 de diciembre de 2016, así como las cuentas anuales auditadas de La Finca Global Assets correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018, han sido preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a este mediante el Real Decreto 1159/2010, así como las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 602/2016, y han sido auditadas por EY, sociedad domiciliada en la calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.364, Libro 0, Folio 68, Sección 3, Hoja nº 87690-1, inscripción 1ª y con número de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) S0530.

El nombramiento de EY como auditor para los ejercicios 2016, 2017 y 2018 se produjo con fecha 15 de diciembre de 2016. Dicho nombramiento y la correspondiente aceptación se encuentran debidamente inscritos en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 35.055, Folio 163, Hoja M-630468, Inscripción 5ª.

Con fecha 12 de junio de 2019, la Junta de Accionistas de La Finca Global Assets nombró a EY como auditor para las cuentas anuales del ejercicio 2019. Dicho nombramiento y la correspondiente aceptación se encuentran debidamente inscritos en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.305, Folio 116, Hoja M-630468, Inscripción 18ª.

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

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social situado en la calle Paseo del Club Deportivo 1, Edificio 11, Pozuelo de Alarcón (Madrid) y con NIF A87660957.

Objeto social:

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los "**Estatutos Sociales**"), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la "**Ley de SOCIMI**"), es el siguiente:

2.1 La Sociedad tiene por objeto social (CNAE 6820):

2.1.1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

*2.1.2 La tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**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.*

2.1.3 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.

2.1.4 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.

2.2 Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartado precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

2.3 La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en sociedades con idéntico u análogo objeto social, siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido."

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 La Finca Global Assets SOCIMI, S.A., no teniendo nombre comercial, aunque en presentaciones comerciales se suele hacer referencia a la Compañía como La Finca Global Assets, de forma abreviada.

2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

A continuación, se describen los principales hitos alcanzados por la Sociedad:

2016 - Constitución de la Sociedad como resultado de la escisión de Procisa

La Finca Global Assets, S.L. se constituyó con fecha 10 de octubre de 2016 por tiempo indefinido con domicilio social situado en la calle Paseo del Club Deportivo 1, Edificio 11, Pozuelo de Alarcón (Madrid); como resultado de la escisión total de Procisa en tres sociedades beneficiarias en virtud de la escritura pública autorizada por la Notario de Madrid Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 10 de octubre de 2016, bajo el número 1.833 de su protocolo, e inscrita con fecha 28 de octubre de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 32.957, Sección 8, Folio 138, Hoja M-12086, Inscripción 92ª.

El acuerdo de escisión, fue aprobado por la Junta General de Procisa el día 26 de julio de 2016 en los términos del Proyecto de Escisión aprobado por el Consejo de Administración de Procisa el día 18 de mayo de 2016. Dicho Proyecto contemplaba la escisión de Procisa y la creación de tres sociedades beneficiarias, a las cuales se les transmitió, en bloque y por sucesión universal, todos los activos y pasivos de Procisa valorados en 464.930.449,56 euros a fecha de la escisión:

- **La Finca Global Assets, S.L.**: se le transmitió el negocio de tenencia y explotación en arrendamiento de edificios de oficinas y locales situados en Pozuelo de Alarcón (Madrid), incluyendo la propiedad de los inmuebles. Los activos y pasivos transmitidos tenían una valoración de 227.206.218,79 euros.

  La Sociedad se constituyó mediante la transmisión en bloque de los siguientes inmuebles: Parque Empresarial La Finca, Club Deportivo La Finca, Espacio de Restauración La Finca, Parking A-B La Finca, Centro Empresarial Marcelo Spínola, Centro Empresarial Martínez Villergas, Edificio Torre Suecia, Edificios de oficinas Almagro 14-16-18, Edificios de oficinas Álvarez de Baena 2, Inmueble Serrano 105, Inmueble Serrano 111 Oficina Norte, Inmueble José María Soler 7, Inmueble Castelló 23 e Inmueble Pez 12. Adicionalmente, se aportaron algunos pasivos y elementos materiales.

  A la fecha de constitución, la Sociedad estaba participada por Grupo La Finca (89,01%) y Yolanda García-Cereceda López (10,99%). El capital social ascendía a 5.672.596,50 euros, y estaba dividido en 3.781.731 participaciones sociales iguales, acumulables e indivisibles de 1,50 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.781.731.

- **La Finca Somosaguas Golf, S.L.**: se le transmitió el negocio de promoción y desarrollo de propiedades residenciales relativos al "Proyecto Casablanca". Dicho proyecto contempla la construcción de 500 nuevas viviendas, campo de golf y centro comercial. Los activos y pasivos transmitidos tenían una valoración de 16.790.149,41 euros.

  A la fecha de constitución, el capital social ascendía a 3.781.731 euros, y estaba dividido en 3.781.731 participaciones sociales iguales, acumulables e indivisibles de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.781.731.

- **La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L.** (ahora denominada La Finca Real Estate Management, S.L.): se le transmitió el negocio de promoción, tenencia, arrendamiento y/o venta de propiedades residenciales (a excepción del "Proyecto Casablanca") situados en Madrid, y de terrenos sitos en otras Comunidades Autónomas así como la unidad de gestión de activos y administración de los negocios residenciales y terciarios, lo que incluía todos los medios humanos y materiales para llevar a cabo dichas actividades. Los activos y pasivos transmitidos tenían una valoración de 220.934.081,36 euros.

  A la fecha de constitución, el capital social ascendía a 3.781.731 euros, y estaba dividido en 3.781.731 participaciones sociales iguales, acumulables e indivisibles de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.781.731.

2016 – Venta del 39% de la Sociedad a Mansfield

Con fecha 28 de diciembre de 2016, Grupo La Finca, accionista mayoritario de La Finca Global Assets, suscribió un contrato de compraventa por el 39% del capital social de La Finca Global Assets con Mansfield. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 28 de diciembre de 2016, bajo el número 2.445 de su protocolo.

En la misma fecha, las partes suscribieron el Acuerdo de Accionistas (ver apartado 3.5 del presente Documento Informativo), que fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 28 de diciembre de 2016, bajo el número 2.446 de su protocolo y posteriormente novado con fecha 26 de junio de 2017.

Tras la venta del 39% del capital social de La Finca Global Assets, el accionariado quedó conformado de la siguiente manera: Grupo La Finca (50,01%), Mansfield (39,0%) y Yolanda García-Cereceda López (10,99%).

En el apartado 4 del presente Documento Informativo se resume la regulación de la potencial salida de Mansfield del capital social de La Finca Global Assets.

2017 – Acogimiento al Régimen fiscal de SOCIMI

Con fecha 13 de septiembre de 2017, la Junta General de Accionistas de La Finca Global Assets adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI. Asimismo, en dicha reunión de la Junta General se acordó modificar determinados artículos de los estatutos sociales de la Sociedad para adaptarlos al propio régimen de SOCIMIs, en particular, los relativos al objeto social y al procedimiento de distribución de dividendos. Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 15 de septiembre de 2017, bajo el número 1.995 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 26 de septiembre de 2017, en el Tomo 35.055, Folio 169, Sección 8, Hoja M-630468, Inscripción 10ª. El día 28 de septiembre de 2017, se comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

2017 – Transformación de La Finca Global Assets, S.L. en sociedad anónima

Con fecha 13 de septiembre de 2017, la Junta General de Accionistas de La Finca Global Assets, aprobó la transformación de la Sociedad de sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima, conservando su misma personalidad jurídica y con la consiguiente transformación de las participaciones en acciones. Dicha transformación fue elevada a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 26 de octubre de 2017, bajo el número 2.283 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de noviembre de 2017, al Tomo 36.305, Folio 101, Sección 8, Hoja M-630468, Inscripción 13ª.

2019 – Desdoblamiento de las acciones y modificación de los estatutos sociales de la Sociedad

Con fecha 12 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, aprobó el desdoblamiento de sus acciones, en la proporción de 10 acciones nuevas por cada 1 antigua. Asimismo, en dicha reunión de la Junta General se aprobó la modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad, incluyendo el cambio de denominación social para incluir la mención "SOCIMI" y la adaptación de los estatutos a los requisitos establecidos por el MAB. Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 26 de junio de 2019, bajo el número 1.395 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de julio de 2019, al Tomo 36.305, Folio 106, Hoja M-630468, Inscripción16ª.

2019 –Venta de acciones de La Finca Global Assets por parte de Mansfield a 23 minoritarios y a La Finca Global Assets para su autocartera

Con objeto de cumplir con el requisito de difusión establecido en la Circular 2/2018 del MAB, Mansfield ha procedido a la venta durante el mes de julio de 2019 de 429.185 acciones de La Finca Global Assets a 23 accionistas minoritarios. Adicionalmente, durante el mes de julio, Mansfield ha procedido a la venta de 32.189 acciones de La Finca Global Assets a La Finca Global Assets para su autocartera.

Evolución de la cartera de activos de la Sociedad

Como se ha explicado anteriormente, desde la constitución de la Sociedad en 2016 y hasta la fecha del presente Documento Informativo, La Finca Global Assets no ha llevado a cabo ninguna adquisición adicional a los activos que le fueron aportados tras la escisión de Procisa.

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 La Finca Global Assets 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 conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs, que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

(ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.

(iii) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.

(iv) Posibilidad de facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio.

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

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. 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.).

Los activos que componen la cartera actual de La Finca Global Assets fueron atribuidos en la escisión de Procisa. A fecha del presente Documento Informativo, La Finca Global Assets posee 12 edificios de oficinas ubicados en el centro financiero de Madrid y en la exclusiva zona de La Finca (Pozuelo de Alarcón), donde también cuenta con parking, instalaciones deportivas y de catering (instalaciones de La Finca Parque Empresarial).

La cartera de activos de la Sociedad, cuya valoración media a 31 de diciembre de 2018 asciende a 704.992.862 euros según el rango medio del informe de valoración de Gloval, está compuesta por los siguientes activos:

#	Activo	Tipología	Localización	Plazas park.	Superficie oficina (m^2)	Superficie parking (m^2)	GAV rango medio*	% total GAV	nº inquilinos	Renta anualizada €	Ocupación oficinas	Ocupación parking
1	Álvarez de Baena, 2	Oficinas	Madrid	31	755	960	4.851.173	0,7%	1	251.582	100%	100%
2	Pza. José María Soler, 7	Oficinas	Madrid	18	1.767	641	6.167.909	0,9%	1	418.322	100%	100%
3	Serrano, 105	Oficinas	Madrid	0	651	-	4.027.222	0,6%	1	154.609	100%	0%
4	Serrano, 111	Oficinas	Madrid	4	360	93	1.807.033	0,3%	1	74.100	100%	0%
5	Cardenal Marcelo Spínola, 7-14	Oficinas	Madrid	457	43.202	14.465	124.348.496	17,6%	34	6.052.619	88%	97%
6	Martínez Villergas, 52	Oficinas	Madrid	374	21.321	9.307	54.695.397	7,8%	32	3.125.069	89%	97%
7	Edificio Torre Suecia	Oficinas	Madrid	221	13.467	7.667	47.659.086	6,8%	1	2.123.704	100%	100%
8	Almagro 14	Oficinas	Madrid	6	584	-	2.394.309	0,3%	2	132.049	100%	83%
9	Almagro 16-18	Oficinas	Madrid	34	3.102	1.054	16.228.300	2,3%	1	958.239	100%	100%
10	Castelló, 23	Oficinas	Madrid	3	543	99	2.846.236	0,4%	1	61.963	100%	100%
11	Pez, 12	Oficinas	Madrid	0	261	261	685.547	0,1%	2	18.748	100%	0%
12	La Finca Parque Empresarial	Parque empresarial	Pozuelo de Alarcón	4.515	129.141	111.039	422.770.125	60,0%	105	25.232.540	100%	96%
13.1	Parking Hípica La Finca	Instalaciones	Pozuelo de Alarcón	348	-	15.683	6.182.728	0,9%	7	536.358	0%	99%
13.2	La Finca Deportivo	Instalaciones	Pozuelo de Alarcón	138	8.121	-	8.465.290	1,2%	1	748.875	100%	0%
13.3	La Finca Catering	Instalaciones	Pozuelo de Alarcón	104	3.841	-	1.864.011	0,3%	1	180.000	100%	0%
	Total			**6.253**	**227.117**		**704.992.862**	**100%**	**191**	**40.068.775**		

*GAV: Gross Asset Value

El 100% de los inmuebles propiedad de La Finca Global Assets están actualmente ubicados en la ciudad de Madrid y Pozuelo de Alarcón (España).

A continuación, se describen los activos propiedad de la Compañía a la fecha del presente Documento Informativo:

i. Edificio Álvarez de Baena, 2

Edificio de oficinas ubicado en la Calle Álvarez de Baena, 2 (Madrid), muy próximo a Paseo de la Castellana. El activo se encuentra comunicado mediante transporte público con las siguientes líneas de autobús: 3, 23, 26 y N25. La estación de metro más cercana es la de Gregorio Marañón.

El edificio cuenta con 755 m^2 distribuidos en 3 plantas sobre rasante, 1 planta semisótano y 2 bajo rasante con 31 plazas de parking subterráneo. Fue construido en el año 1993 y se encuentra en buen estado de conservación.

El 100% del edificio está alquilado a Instituto de Empresa, S.L. desde julio de 2016. El contrato actual tiene vigencia hasta agosto de 2021.

Tomando como referencia la última renta del mes de marzo de 2019, los ingresos anualizados del alquiler para el año 2019 ascienden a 251.582 euros (0,7% de las rentas totales del periodo).



Imagen del edificio



Imagen del parking

ii. Edificio Plaza José María Soler, 7

Edificio ubicado en la Plaza José María Soler, 7 (Madrid). El activo se encuentra comunicado mediante transporte público con las siguientes líneas de autobús: M7, 11, 40 y 87. La estación de metro más cercana es la de Colombia.

El edificio, que actualmente es un hospital privado, cuenta con 1.767 m^2 distribuidos en 3 plantas sobre rasante y 1 bajo rasante con 18 plazas de parking subterráneo. Fue construido en el año 2000 y se encuentra en muy buen estado de conservación.

El 100% del edificio está alquilado a Sanitas Sociedad Anónima de Hospitales, S.A. desde octubre de 1999. El contrato actual tiene vigencia hasta marzo de 2027.

Tomando como referencia la última renta del mes de marzo de 2019, los ingresos anualizados del alquiler para el año 2019 ascienden a 418.322 euros (1,1% de las rentas totales del periodo).



Imagen del edificio

iii. Oficinas edificio Serrano, 105

Edificio de oficinas ubicado en la Calle Serrano, 105 (Madrid). El activo se encuentra comunicado mediante transporte público con las siguientes líneas de autobús: M9, 12, 16, 19, 51 y N4. La estación de metro más cercana es la de Gregorio Marañón.

El edificio cuenta con 651 m^2 distribuidos en 4 plantas sobre rasante y está destinado a uso terciario como oficinas. No cuenta con plazas de garaje. Fue construido en el año 1968 y se encuentra en buen estado de conservación.

El 100% del edificio está alquilado a Instituto de Empresa, S.L. desde marzo de 1997. El contrato actual tiene vigencia hasta agosto de 2020.

Tomando como referencia la última renta del mes de marzo de 2019, los ingresos anualizados del alquiler para el año 2019 ascienden a 154.609 euros (0,4% de las rentas totales del periodo).



Imagen del edificio

iv. Oficinas en edificio Serrano, 111

Planta baja de oficinas ubicada en la Calle Serrano, 111 (Madrid). El activo se encuentra comunicado mediante transporte público con las siguientes líneas de autobús: M9, 12, 16, 19, 51 y N4. La estación de metro más cercana es la de Gregorio Marañón.

Las oficinas cuentan con 360 m^2. Adicionalmente, cuentan con 4 plazas de garaje. El edificio fue construido en el año 1960 y se encuentra en buen estado de conservación.

Las oficinas están alquiladas a I Capital Wealth Management Solution, S.L. desde noviembre de 2018. El contrato actual tiene vigencia hasta octubre de 2023.

Tomando como referencia la última renta del mes de marzo de 2019, los ingresos anualizados del alquiler para el año 2019 ascienden a 74.100 euros (0,2% de las rentas totales del periodo).



Imagen del edificio



Imagen planta baja

v. Complejo de oficinas Cardenal Marcelo Spínola, 2-14

Complejo de oficinas situado en la Calle Cardenal Marcelo Spínola, 2-14 (Madrid) con acceso directo a la M-30. El activo se encuentra comunicado mediante transporte público con las siguientes líneas de autobús: 29, 70, 107 y 150. La estación de metro más cercana es la de Pío XII.

El complejo cuenta con 43.202 m^2 y está dividido en 3 bloques independientes:

- Bloque D: consta de 2 edificios independientes con un total de 10.469 m^2.
- Bloque E: consta de 1 edificio con un total de 5.972 m^2.
- Bloque F: consta de 4 edificios independientes, cada uno con acceso 26.761 m^2.

Cada edificio consta de 7 plantas sobre rasante. Adicionalmente, existen 457 plazas de aparcamiento distribuidas en dos plantas subterráneas. El complejo fue construido en 1991 y se encuentra en buenas condiciones.

Tomando como referencia la última renta del mes de marzo de 2019, los ingresos anualizados del alquiler para el año 2019 ascienden a 6.052.619 euros (16,4% de los ingresos totales del periodo), provenientes de 34 inquilinos (incluyendo un restaurante a pie de calle). La duración media de los contratos de las oficinas es de 3,45 años, mientras que la del parking es de 3,04 años.

Entre los principales inquilinos se encuentran Cobra Instalaciones y Servicios, S.A. y BBDO, S.A.



Imagen del complejo

vi. Complejo de oficinas Martínez Villergas, 52

Complejo de oficinas situado en la Calle Martínez Villergas, 52 (Madrid). El activo se encuentra comunicado mediante transporte público con las siguientes líneas de autobús: 52, 122, N3 y M11. La estación de metro más cercana es la del Barrio de la Concepción.

El complejo, con un total de 21.321 m^2 distribuidos en 7 plantas sobre rasante con 32 oficinas y 2 bajo rasante, consta de 3 edificios anexos destinados principalmente al uso como oficinas y un parking subterráneo con 374 plazas. Los edificios fueron construidos en el año 2000 y se encuentran en muy buenas condiciones de mantenimiento.



Imagen del complejo

Cada edificio cuenta con su propia entrada, lobby y zona de ascensores. Las 7 plantas sobre rasante tienen entre 1.000 y 1.200 m^2 de superficie con distribución abierta.

Tomando como referencia la última renta del mes de marzo de 2019, los ingresos anualizados del alquiler para el año 2019 ascienden a 3.125.069 euros (8,4 % de los ingresos totales del

periodo), provenientes de 32 inquilinos. La duración media de los contratos de las oficinas es de 1,68 años, mientras que la del parking es de 1,48 años.

Entre los principales inquilinos se encuentran Warner Bros Entertainment España, S.L. (con un 13% de superficie ocupada) y Sanofi-Aventis (con 7% de superficie ocupada).

vii. Edificio Torre Suecia

Edificio de oficinas ubicado en el área empresarial de Atocha, próximo a la M-30. El activo se encuentra comunicado mediante transporte público con las siguientes líneas de autobús: 113, 148, 102, 152 y 156. La estación de metro más cercana es la de Méndez Álvaro.



Imagen del edificio

El edificio cuenta con 13.467 m^2 distribuidos en 13 plantas sobre rasante con distribución abierta y 4 bajo rasante con 221 plazas de parking subterráneo. Fue construido en el año 1993 y cuenta con lobby y zona de ascensores.

El 100% del edificio está alquilado a Ericsson España, S.A. desde 1996. El contrato actual tiene vigencia hasta febrero de 2022.

Tomando como referencia la última renta del mes de marzo de 2019, los ingresos anualizados del alquiler para el año 2019 ascienden a 2.123.704 euros (5,7 % de los ingresos totales del periodo).

viii. Oficinas Almagro, 14

Edificio de oficinas ubicado en la Calle Almagro, 14 (Madrid). El activo se encuentra comunicado mediante transporte público con las siguientes líneas de autobús: 3, 23, 26, N25 y M7. La estación de metro más cercana es la de Alonso - Martínez.

El edificio cuenta con 6 plantas sobre rasante y 2 bajo rasante. Son objeto de valoración 3 oficinas con 584 m^2 integradas en el edificio. Las oficinas están alquiladas a Ramón y Cajal Abogados, S.L. (357 m^2 y 4 plazas de garaje) y a Triarena, S.L. (227 m^2 y 2 plazas de garaje). La duración media de los contratos de las oficinas es de 2,29 años, mientras que la del parking es de 2,25 años.

Tomando como referencia la última renta del mes de marzo de 2019, los ingresos anualizados del alquiler para el año 2019 ascienden a 132.049 euros (0,4 % de los ingresos totales del periodo).



Imagen del edificio

ix. Oficinas Almagro, 16-18

Edificio de oficinas ubicado en la Calle Almagro, 16-18 (Madrid). El activo se encuentra comunicado mediante transporte público con las siguientes líneas de autobús: 3, 23, 26, N25 y M7. La estación de metro más cercana es la de Alonso - Martínez.



Imagen del edificio

El edificio, que inicialmente tenía uso residencial, fue reformado en 2007 para convertirse en un edificio de modernas oficinas. Cuenta con 6 plantas sobre rasante y 2 bajo rasante con 40 plazas de parking subterráneo al que se accede desde la calle Zurbano.

Son objeto de valoración 8 oficinas con 3.102 m^2 y 34 plazas de garaje. El 100% de las oficinas están alquiladas a Ramón y Cajal Abogados, S.L. El contrato actual tiene vigencia hasta diciembre de 2022.

Tomando como referencia la última renta del mes de marzo de 2019, los ingresos anualizados del alquiler para el año 2019 ascienden a 958.239 euros (2,6% de los ingresos totales del periodo).

x. Oficinas en edificio Castelló, 23

Planta de oficinas ubicada en la Calle Castelló, 23 (Madrid), en pleno barrio de Salamanca. El activo se encuentra comunicado mediante transporte público con las siguientes líneas de autobús: 21, 29, 52, 53, N2 y M15. Las estaciones de metro más cercanas son las de Velázquez y Príncipe de Vergara.



Imagen del edificio

Las 2 oficinas objeto de valoración cuentan con 543 m^2 sobre rasante. Adicionalmente, cuentan con 3 plazas de garaje y un trastero. El edificio fue construido en el año 1960 y no se encuentra en muy buen estado de conservación.

Las oficinas y las 3 plantas de garaje están alquiladas a Arquitectura Ponderada, S.L.U. desde noviembre de 2017. El contrato actual tiene vigencia hasta diciembre de 2022.

Tomando como referencia la última renta del mes de marzo de 2019, los ingresos anualizados del alquiler para el año 2019 ascienden a 61.963 euros (0,2% de los ingresos totales del periodo).

xi. Locales Calle Pez, 12

Dos locales separados en la Calle Pez, 12 (Madrid). El activo se encuentra comunicado mediante transporte público con las siguientes líneas de autobús: 3, 147 y M2. La estación de metro más cercana es la de Noviciado.

El primer local, actualmente con uso de oficinas, cuenta con 54 m^2 y se accede a través de un patio interior de la Calle Pez. El segundo local, que actualmente es una galería de arte, cuenta con 207 m^2 y se accede a través de la Calle Madera. El edificio fue construido en el año 1986 y se encuentra en buen estado de conservación.



Imagen del edificio

El primer local está alquilado por Pixel Farm, S.R.L., mientras que el segundo local está alquilado por Punto 23, S.L., ambos desde el año 2010. Los contratos actuales tienen vigencia hasta julio de 2020.

Tomando como referencia las últimas rentas del mes de marzo de 2019, los ingresos anualizados del alquiler para el año 2019 ascienden a 18.748 euros (0,1% de los ingresos totales del periodo).

xii. Oficinas Parque Empresarial La Finca

El parque empresarial La Finca se ubica en la periferia de Madrid en la exclusiva zona de La Finca (Pozuelo de Alarcón). El activo se encuentra comunicado mediante transporte público con las siguientes líneas de autobús: 561, 562, 564, 658 y 815. La estación de metro más cercana es la de Colonia Jardín.



Imagen del parque

El complejo de oficinas consta de 20 edificios destinados principalmente al uso como oficinas, con una superficie total de 129.141 m^2 de los cuales 12 tienen una superficie aproximada de 9.000 m^2 cada uno de ellos, otros 4 edificios con una superficie aproximada de 3.000 m^2 cada uno de ellos y los 4 restantes una superficie aproximada de 1.500 m^2 cada uno de ellos. Los edificios fueron construidos entre 2003 y 2005 y se encuentran en muy buenas condiciones de mantenimiento.

La mitad de los edificios cuentan con un único inquilino mientras que la otra mitad cuenta con varios inquilinos. Entre los inquilinos se encuentran grandes corporaciones como Microsoft, Orange, Santander y Accenture, entre otros. La duración media de los contratos de las oficinas es de 3 años, mientras que la del parking es de 2,63 años.

Adicionalmente, las instalaciones cuentan con un hotel de la cadena AC, así como varios restaurantes y cafeterías.

Tomando como referencia la última renta del mes de marzo de 2019, los ingresos anualizados del alquiler para el año 2019 ascienden a 25.232.540 euros anuales (68,2% de los ingresos totales del periodo), provenientes de 105 inquilinos.

xiii. Instalaciones Parque Empresarial La Finca

Las instalaciones del Parque Empresarial La Finca se ubican en la periferia de Madrid en la exclusiva zona de La Finca (Pozuelo de Alarcón). El activo se encuentra comunicado mediante transporte público con las siguientes líneas de autobús: 561, 562, 564, 658 y 815. La estación de metro más cercana es la de Colonia Jardín.



Imagen de las instalaciones

Las instalaciones cuentan con un centro deportivo denominado "Reebok sport club" (8.121 m^2), un espacio para catering/ banquetes (3.841 m^2) y un parking subterráneo con 590 plazas. Las instalaciones fueron construidas en 2001 y se encuentran en muy buenas condiciones de mantenimiento.

Tomando como referencia la última renta del mes de marzo de 2019, los ingresos anualizados del alquiler para el año 2019 ascienden a 1.465.233 euros anuales (3,7 % de los ingresos totales del periodo), provenientes de 9 inquilinos. Los contratos actuales del área deportiva y del catering tienen vigencia hasta diciembre de 2033 y diciembre de 2023, respectivamente. La duración media de los contratos del parking es de 13,32 años.

Estado de ocupación

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los principales parámetros del estado de ocupación:

#	Activo	nº inquilinos	Renta anualizada €	Ocupación oficinas	Ocupación parking	WALT* oficinas (años)	WALT* parking (años)
1	Álvarez de Baena, 2	1	251.582	100%	100%	0,33	0,33
2	Pza. José María Soler, 7	1	418.322	100%	100%	8,00	8,00
3	Serrano, 105	1	154.609	100%	-	0,33	0,00
4	Serrano, 111	1	74.100	100%	-	4,58	0,00
5	Cardenal Marcelo Spínola, 7-14	34	6.052.619	88%	97%	3,45	3,04
6	Martínez Villergas, 52	32	3.125.069	89%	97%	1,68	1,48
7	Edificio Torre Suecia	1	2.123.704	100%	100%	0,83	0,83
8	Almagro 14	2	132.049	100%	83%	2,29	2,25
9	Almagro 16-18	1	958.239	100%	100%	3,75	3,75
10	Castelló, 23	1	61.963	100%	100%	1,58	1,58
11	Pez, 12	2	18.748	100%	-	1,25	0,00
12	La Finca Parque Empresarial	105	25.232.540	100%	96%	3,00	2,63
13.1	Parking Hípica La Finca	7	536.358	-	99%	0,00	13,32
13.2	La Finca Deportivo	1	748.875	100%	100%	14,92	14,92
13.3	La Finca Catering	1	180.000	100%	100%	4,75	4,75
	Total	**191**	**40.068.775**				

**WALT: Weighted Average Lease Term*

Gestión de los activos

Tras la escisión de Procisa el 10 de octubre de 2016, La Finca REM (en adelante, la "**Gestora**") recibió el negocio de promoción, tenencia, arrendamiento y/o venta de las propiedades residenciales, así como la unidad de gestión de los mismos, la cual estaba a cargo de la gestión integral de los inmuebles.

El 28 de diciembre de 2016, La Finca Global Assets y La Finca REM firmaron un contrato de prestación de servicios para delegar en La Finca REM la gestión de los activos propiedad de La Finca Global Assets.

En vista de los medios personales y materiales de la Gestora para gestionar los inmuebles, así como la experiencia previa y el conocimiento de la gestión, mantenimiento y comercialización de los mismos, La Finca Global Assets decidió contratar a la Gestora para los diferentes servicios:

i. la prestación de los servicios integrales de gestión (Property Management y Facility Management), incluyendo la elaboración de toda la información que requiera la normativa aplicable en relación con el carácter de SOCIMI.

   A continuación, se especifican más detalladamente los principales servicios de Property y Facility Management:

   - Control del cumplimiento, y en su caso desarrollo y actualización de los protocolos de actuación, manuales de emergencia y funcionamiento de los inmuebles. Implantación de los planes de autoprotección/emergencia de los diferentes inmuebles y/o identificación, solución y documentación de las situaciones de riesgo y emergencia que pudieran darse en los inmuebles.

- Prevención de riesgos, seguridad y salud en el trabajo.

- Control del cumplimiento de la Ley de Protección de Datos.

- Gestión inmediata de incidencias y actualización de los planes de contingencias.

- Coordinación con arrendatarios y con la empresa designada al efecto para la realización de los simulacros de emergencia de los inmuebles.

- Coordinación de las distintas actividades que tengan lugar en los inmuebles (actividad usual, realización de obras por parte del propietario, eventos extraordinarios, etc.) de forma que se produzcan de forma armoniosa, evitando o aminorando cualquier molestia para los arrendatarios o usuarios de los inmuebles.

- Actuación como único interlocutor y representante del propietario frente a terceros, ya se trate de arrendatarios de los inmuebles o proveedores de los mismos.

- Control del funcionamiento de los inmuebles.

- Inspecciones periódicas a los inmuebles, que serán semanales o quincenales, cumplimentándose un acta de visita quincenalmente.

- Llevar a cabo trimestralmente una auditoría técnica de las instalaciones y equipos de los inmuebles y su mantenimiento.

- Evaluación de las actuaciones necesarias para mantener la calificación energética actual de los inmuebles y proponer mejoras.

- Elaboración de un calendario anual de certificaciones técnico-legales.

- Elaboración y presentación de un plan de inversión y mejora, actualizable semestralmente.

- Preparación de un plan de mantenimiento preventivo, monitorizando su implementación.

- Control de los mantenimientos y reparaciones ordinarias y asesoramiento en los contratos de mantenimientos técnicos y suministros.

- Realización de un informe trimestral de gestión.

ii. La prestación de servicios de administración y gestión de carácter societario.

A continuación, se especifican más detalladamente los principales servicios de administración y gestión de carácter societario:

- Relaciones contractuales con arrendatarios o proveedores, incluyendo contratos de arrendamiento, revisión de los contratos, asesoramiento en caso de incumplimiento y monitorización de los contratos.

- Gestiones y relaciones con la Administración Pública y las compañías aseguradoras.

- Cálculo y revisión de la renta aplicable en cada momento, derivada de revisiones de renta (por IPC o por revisión a mercado), carencias, incentivos o bonificaciones.

- Gestión de la recepción y devolución de fianzas legales constituidas por los arrendatarios bajo los contratos de arrendamiento.

- Supervisión de la vigencia de las garantías entregadas por los arrendatarios (distintas de las fianzas legales): preparación, actualización y control de un "cuadro de garantías".

- Representación del propietario en las reuniones ordinarias y extraordinarias de las comunidades de propietarios.

- Verificación del cumplimiento por parte de los arrendatarios de las Normas de Funcionamiento de los inmuebles.

- Asesoramiento en la redacción de los contratos de servicios y suministros y control del cumplimiento de los mismos.

- Negociación con proveedores.

- Asesoramiento y apoyo en la revisión de tasas e impuestos (IBI/ VADO/ Tasas de residuos, etc.). Presentación y pago de impuestos.

- Informes, llevanza de la documentación relativa a los inmuebles e inspecciones.

- Provisión a la Sociedad de la información necesaria (especialmente la relativa a gastos operativos, gastos de mantenimiento e impuestos) para la elaboración de un presupuesto anual y su adecuado seguimiento.

- Preparación de un cuadro con las fechas clave de la gestión, incluyendo fechas de pago de impuestos, seguros, revisiones técnicas, fianzas, previsiones de mantenimiento ordinario y extraordinario.

- Preparación de un cuadro "rent-roll" para informar mensualmente de rentas y gastos, individualizado por arrendamiento.

- Actualización de la base de datos de los inmuebles.

iii. Funciones de CFO (gestión financiera).

A continuación, se especifican más detalladamente los principales servicios de administración y gestión de carácter financiero:

- Funciones mensuales de facturación y gestión del cobro de la renta y demás cantidades asimiladas bajo los contratos de arrendamiento, contemplando todas las variaciones recogidas en contrato.

- Seguimiento diario de la deuda de los arrendatarios, con información on-line disponible instantáneamente.

- Control de ingresos y seguimiento de impagos.

- Elaboración de liquidaciones de gastos anuales.

- Preparación del presupuesto anual de gastos.

- Control del pago a proveedores.

- Reporte de conciliaciones bancarias.

- Control del gasto de inversiones y mejoras en los inmuebles.

- Soporte a la Sociedad y al CFO en la elaboración y seguimiento del presupuesto anual.

- Asistencia a la Sociedad en relación con la actualización periódica de modelos de inversión y en la actualización de la valoración de la cartera.

- Asistencia a la Sociedad en relación con la información a presentar a los inversores.

- Emisión de certificados de inversores.

- Organización del acceso on-line a toda la documentación de los inversores.

La adquisición o transmisión de un inmueble a un tercero supondrá la inclusión o exclusión automática del mismo en el contrato, con el consiguiente incremento o reducción de los honorarios percibidos por la Gestora. La Gestora colaborará con La Finca Global Assets en la fase previa a la adquisición del inmueble incluyendo la revisión del activo (due diligence), la preparación de la compraventa, la obtención de financiación y prestará los servicios al nuevo inmueble desde su adquisición.

Mediante el contrato la Gestora se compromete a entregar, con carácter mensual a La Finca Global Assets, una serie de informes escritos relacionados con los servicios prestados, incluyendo niveles de cumplimiento y documentación soporte. La Finca Global Assets podrá solicitar otros informes que considere oportunos en relación con los servicios prestados, y estos deberán ser facilitados en un plazo máximo de 15 días.

Plazo y resolución del contrato

La vigencia del contrato es de 5 años a partir de la fecha del mismo, prorrogable de forma automática por periodos sucesivos de 1 año, a menos que alguna de las partes envíe una notificación por escrito a la otra mostrando su oposición a la entrada en vigor del siguiente periodo de prórroga. La notificación deberá hacerse con 3 meses de antelación antes del fin del plazo inicial o del siguiente periodo de prórroga.

En caso de que se produzca un cambio de control de La Finca Global Assets o la atribución de los activos de La Finca Global Assets a uno de sus accionistas (ya sea mediante transmisión directa o a través de una restructuración societaria), el contrato quedará sin efecto para los activos que hayan sido atribuidos.

La Finca Global Assets podrá resolver el contrato en caso de concurrir alguna de las siguientes circunstancias y esta no hubiera sido subsanada en el plazo de 15 días:

i. Incumplimiento grave de la Gestora de alguna de sus obligaciones sustanciales.
ii. Incumplimiento de la Gestora de informar de cualquier situación de insolvencia tan pronto sea adoptada por los órganos de administración de la Gestora o instada por un acreedor, en el plazo de 10 días hábiles desde que fuera comunicado por el Juzgado.
iii. Impago por parte de la Gestora de tributos o contribuciones a la seguridad social durante más de tres meses.

La Gestora podrá resolver el contrato en caso de concurrir alguna de las siguientes circunstancias y ésta no hubiera sido subsanada en el plazo de 15 días:

i. Incumplimiento grave de La Finca Global Assets de alguna de sus obligaciones sustanciales.
ii. Falta de pago de La Finca Global Assets, en el plazo de pago, de más de dos mensualidades de los honorarios de la Gestora.

El contrato no incluye ningún tipo de penalización por incumplimiento de las cláusulas de resolución de contrato.

Remuneración por la prestación de servicios:

En contraprestación por los servicios prestados por la Gestora, La Finca Global Assets ha abonado en el ejercicio 2018 una cantidad fija en concepto de honorarios, distribuidos de la siguiente forma:

- 1.500.000 euros anuales como contraprestación de los servicios de Property y Facility Management, distribuidos a su vez de la siguiente forma: 950.000 € anuales, en relación a los servicios de Property Management (Property Management fee) y 550.000 € anuales, en relación a los servicios de Facility Management (Facility Management fee).

- 500.000 euros anuales como contraprestación de los servicios de CFO y los servicios de administración (Management fee).

No se prevé ningún tipo de remuneración variable.

Los honorarios se revisarán anualmente en un porcentaje igual a la variación que haya podido experimentar el IPC en los 12 meses inmediatamente anteriores.

Según lo establecido en el contrato, la Gestora se compromete a evitar los conflictos de interés y deberá notificar inmediatamente a La Finca Global Assets cuando tenga la sospecha de que se pueda originar un conflicto de interés entre sus deberes para la prestación de servicios y cualquier otra parte de su negocio, accionistas o directivos. La Gestora deberá informar a La Finca Global Assets de la acción que sugiera llevar a cabo, o que haya llevado a cabo, con el fin de evitar o resolver dicho conflicto de intereses. En el apartado 2.23 del presente Documento Informativo se hace referencia al riesgo que existe por la doble condición del accionista de control de la Gestora como accionista mayoritario de La Finca Global Assets.

Política de seguros

En cuanto a la política de seguros, La Finca Global Assets formaliza una póliza de seguro anual con Chubb European Group, para el conjunto de sus inmuebles con el objetivo de cubrir los posibles riesgos a los que estén sujetos los activos.

La administración de la Sociedad revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas o los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente. La dirección de la Sociedad estima que la cobertura de seguros a 31 de diciembre de 2018 resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de las actividades de la Sociedad.

Con fecha 10 de enero de 2019, la Sociedad contrató pólizas de seguros al objeto de cubrir la responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo,

siendo el importe de la prima satisfecha de 42.000 euros. El periodo de validez de dichas pólizas es hasta el 26 de diciembre de 2019.

Respecto de los activos, el importe cubierto para las construcciones asciende a 349.013.000 euros, mientras que el importe correspondiente al mobiliario, maquinaria e instalaciones, asciende a 2.398.500 euros.

Activos hipotecados

La totalidad de los activos inmobiliarios destinados al arrendamiento garantizan el préstamo sindicado descrito en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo.

Política de amortización de los activos

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

€ miles	Vida útil estimada
Elementos de transporte	7 años
Equipos informáticos	4 años

Los activos registrados como inversiones inmobiliarias, se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

€ miles	Vida útil estimada
Instalaciones ordinarias	16,67 años
Ascensores y otros	12,5 años
Elementos de decoración y mobiliario	10 años
Moquetas y similares	6,67 años
Adaptaciones específicas	5 años
Resto de costes amortizables	50 años
Otras edificaciones	50 años

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

En el momento en que un inquilino deja de ser cliente de la Sociedad, esta incurre en gastos comerciales para volver a alquilar dicho espacio. Los acuerdos cerrados con los comercializadores recogen, por lo general, el pago en concepto de comisión de una mensualidad. En los años 2017 y 2018 La Finca Global Assets ha incurrido en 94 miles de euros y 112 miles de euros respectivamente por este concepto.

La Finca Global Assets no incurre en gastos significativos para la puesta a punto de los espacios vacíos (conservación y mantenimiento) ya que en los contratos de alquiler se recoge que los arrendatarios deben devolver el espacio que van a liberar en las mismas condiciones en la que se encontraba el inmueble al momento de su entrada.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 28 de septiembre de 2017, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, la "**Ley de SOCIMIs**"). En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMIs resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2017 en adelante. Dicha comunicación se realizó al amparo del acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de la Sociedad en su reunión de fecha 13 de septiembre de 2017.

Asimismo, en la mencionada reunión de la Junta General del 13 de septiembre de 2017, se aprobó, entre otros acuerdos, la modificación de varios artículos de los estatutos sociales de la Sociedad, entre los que se encontraban el artículo 2 (*Objeto social*) y el artículo 14 (*Distribución de dividendos*), a los efectos de adaptar el texto de los mismos a la normativa aplicable a las SOCIMIs. Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura otorgada el día 15 de septiembre de 2017 ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con el número 1.995 de su protocolo e inscritos el día 26 de septiembre de 2017, en la hoja registral abierta a la Sociedad en el Registro Mercantil de Madrid, causando la inscripción 10ª.

De acuerdo con la Ley de SOCIMIs, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los que se indican a continuación.

Objeto social

El objeto social de las SOCIMIs debe ser:

i. la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

ii. la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español;

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

iv. la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria, reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Forma jurídica

i. La SOCIMI debe revestir la forma social de "Sociedad Anónima".

ii. Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.

iii. El capital social deberá ascender, al menos, a 5.000.000 € y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% de su capital social, sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.

iv. La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o un estado con el que exista intercambio de información tributaria.

Requisitos de inversión y rentas

i. Composición del activo. La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en:

a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;

b) estos inmuebles deben estar arrendados a personas o entidades que no pertenezcan al mismo grupo societario;

c) en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a ser destinados al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie antes de transcurridos tres (3) años desde su adquisición; o

d) en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades análogas a las SOCIMIs.

La interpretación efectuada por la Dirección General de Tributos (en adelante, la "**DGT**") a este respecto establece que el requisito de inversión del activo debe estar referido, exclusivamente, a los bienes inmuebles detallados en la Ley de SOCIMIs, con las exclusiones previstas en dicha ley, no incluyendo, por tanto, a efectos del cómputo de los activos incluidos en el 80% los derechos de cobro o activos análogos aun cuando estén relacionados con la actividad arrendaticia.

No obstante lo anterior, según la interpretación administrativa, teniendo en cuenta que el requisito exigido por la norma es un requisito de inversión, deberían computarse los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, por cuanto, aun cuando reducen el valor neto contable de los activos, no suponen ninguna minoración de la inversión realizada.

ii. Composición de rentas

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder del arrendamiento de los bienes afectos a tal actividad o de los beneficios derivados de la participación en otras entidades similares a las SOCIMIs.

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

iii. Periodo mínimo de inversión

Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante, al menos, tres (3) años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un (1) año.

Este plazo de tres (3) años se computará:

a) desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial cuando los bienes inmuebles figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen de SOCIMI, y a dicha fecha el inmueble se encontrara arrendado; o

b) desde la fecha de la adquisición o la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez cuando los bienes inmuebles se hayan adquirido con posterioridad al acogimiento al régimen de SOCIMI.

Distribución de Resultado

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

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMIs u otras entidades análogas residentes o no en el territorio español.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMIs u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres (3) años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de tres (3) años de mantenimiento de la inversión anteriormente indicado, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

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

c) Al menos, el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

ii. El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis (6) meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el artículo 13 de la Ley de SOCIMIs.

A continuación, se realiza 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. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Por último, esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquirir acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales. En consecuencia, es imprescindible que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales acerca de la fiscalidad que les resulta de aplicación en atención a sus concretas circunstancias personales.

(a) Fiscalidad de las SOCIMIs

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

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, pueden optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "**IS**") del régimen fiscal especial en ella regulado (i) las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en la mencionada Ley de SOCIMIs; 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. No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 2.23.4 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 SOCIMIs se rigen por el régimen general):

i. Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.

ii. En caso de que generasen bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, la "**LIS**") y, por tanto, no podrán compensar las bases imponibles negativas que generen. No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 25%) en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

iii. Las SOCIMIs no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecido en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.

iv. Tal y como se ha indicado anteriormente, las SOCIMIs deben mantener los activos inmobiliarios por un periodo mínimo de tres (3) años en los términos previstos en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs. El incumplimiento del requisito de permanencia supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. 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.

v. 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 (3) años, procederá la regulación referida en el punto iv 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.

vi. 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 accionistas cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5% (en adelante, los "**Accionistas Cualificados**"), cuando dichos dividendos, para el perceptor, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el accionista que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

vii. 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 SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen

similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos que tengan la consideración de Accionistas Cualificados y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

viii. En relación con el referido gravamen especial del 19%, los estatutos sociales de la Sociedad prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Accionistas Cualificados que no soporten una tributación de, al menos, el 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

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

x. 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 SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

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

(ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, el "**ITP-ADJ**")

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

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

(b) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

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

*a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, el "**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 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, en adelante, la "**LIRPF**").

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 sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables para el ejercicio 2019 son del 19% (hasta 6.000 €), 21% (desde 6.000,01 € y hasta 50.000 €) y 23% (a partir de 50.000,01 €).

Finalmente, cabe señalar que los anteriores rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al 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, el "**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 SOCIMIs, 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 2019).

Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen especial de SOCIMIs, al inversor no le resultará de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21.1 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 2019), 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 2019).

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, la "**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) <u>Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs</u>

i. Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, 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. Los tipos aplicables a la base del ahorro en 2019 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante). Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

ii. Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs 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 2019, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs 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 SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

iii. 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 de 2019).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, 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 artículo14.1. i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs 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, el "**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 suprimió 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 ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando 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, en virtud del Real Decreto-Ley 27/2018, de 28 de diciembre, se mantiene la vigencia del IP durante el ejercicio de 2019 y, por lo tanto, el IP será exigible para el ejercicio 2019.

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 SOCIMIs

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

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

El Consejo de Administración de La Finca Global Assets considera que en la actualidad existen diversas alternativas de crecimiento dentro del mercado de oficinas de Madrid. En este sentido, analiza de forma periódica las distintas oportunidades que se le presentan con el fin de incrementar su superficie bruta alquilable.

Los principales esfuerzos se concentran en la compra o desarrollo de parques empresariales en Madrid donde pueda aportar su dilatada experiencia como operador y desarrollador de esta tipología de activos.

La política de inversión de la Sociedad está enfocada en alcanzar rentabilidades superiores al 8% con un nivel de endeudamiento similar al que soporta en la actualidad su cartera de activos.

A fecha del presente Documento Informativo no está en los planes de la Sociedad llevar a cabo venta alguna de los activos que actualmente componen su cartera.

A 31 de diciembre de 2018 el ratio Loan to Value de la Sociedad ascendía a 54%, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2018 según informe de valoración de Gloval. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que este grado de apalancamiento es el adecuado en relación con la cartera de activos que posee en su balance.

La Finca Global Assets no desarrolla otro tipo de actividad más allá de la indicada en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

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 de lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 en el que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al MAB, La Finca Global Assets ha encargado a Gloval una valoración independiente de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, Gloval ha emitido un informe de valoración de las acciones de La Finca Global Assets con fecha de emisión a 11 de junio de 2019. Una copia de dicho informe se adjunta como Anexo VI al presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

La metodología empleada por Gloval en la valoración de las acciones de la Sociedad es el Triple NAV. Este método indica el valor de mercado de los fondos propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

Para la emisión de esta valoración, Gloval se ha basado, principalmente, en: i) un informe de valoración realizado por Gloval bajo los estándares de valoración RICS, sobre los activos propiedad de La Finca Global Assets a fecha 31 de diciembre de 2018 (se adjunta el mismo en el Anexo VI del presente Documento Informativo), ii) las cuentas anuales auditadas de La Finca, junto al informe de auditoría emitido por EY, a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018, iii) información rent-roll (detalle de ingresos por renta por activo) de los activos de la Sociedad y copia de todos los contratos de alquiler vigentes, iv) notas simples de los activos inmobiliarios, v) información sobre urbanismo e vi) información catastral y registral de todos los activos.

a.) Informe de valoración de los activos a 31 de diciembre de 2018

El informe de valoración de los activos con fecha de emisión 4 de abril de 2019 se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada el año 2017 "RICS Valuation – Professional Standards Incorporating the International Valuation Standards".

La metodología empleada para valorar todos los activos ha sido el enfoque de capitalización para las estimaciones de un periodo de 10 años. Este enfoque de valoración proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión (actualización de rentas a precios de mercado). Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual de mercado. Este método se utiliza siempre en los casos en los que el inmueble se encuentra alquilado o cuando el destino habitual más probable sea su arrendamiento.

El método exige determinar los flujos de caja según las previsiones del arrendamiento, teniendo estipulaciones contractuales, expectativas de evolución de la renta, tasa de ocupación futura, morosidad, gastos repercutidos y no repercutidos, así como el tipo de actualización correspondiente en función del riesgo vinculado a la rentabilidad del activo.

Para determinar el valor de un inmueble mediante DCF se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles según contrato, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con las rentabilidades exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).

No se han tenido en cuenta los costes de estructura correspondientes al contrato de gestión de activos que se realiza entre La Finca Global Assets y La Finca REM en el que esta última presta los servicios de Property Facility y Asset Management, cuya imputación se ha tenido en cuenta a nivel de valoración del Equity en la valoración de la empresa.

Asimismo, se han considerado los gastos de explotación para el mismo periodo de 10 años.

Se ha estimado una TIR y una tasa de salida (Exit Yield) considerando que la tasa de descuento refleja el retorno que se prevé que un comprador potencial esperaría obtener de un producto de inversión con el perfil de riesgo del inmueble en cuestión.

A continuación, se muestran las rentas, la TIR y Exit Yield estimadas para cada uno de los activos:

		Rentas		Tasa de descuento (TIR)	Exit Yield
#	Activo	Renta oficina (€/m²/mes)	Renta garaje (€/pk/mes)	Rango medio	Rango medio
1	Álvarez de Baena, 2	21,20	170	6,10%	4,60%
2	Pza. José María Soler, 7	18,00	100	7,85%	6,35%
3	Serrano, 105	25,00	-	6,10%	4,60%
4	Serrano, 111	20,00	113	6,10%	4,60%
5	Cardenal Marcelo Spínola, 7-14	14,70	123	6,85%	5,35%
6	Martínez Villergas, 52	13,00	97	6,85%	5,35%
7	Edificio Torre Suecia	16,00	139	6,60%	5,10%
8	Almagro 14	18,60	-	6,35%	4,85%
9	Almagro 16-18	20,50	183	6,35%	4,85%
10	Castelló, 23	20,00	161	6,10%	4,60%
11	Pez, 12	11,80	-	6,55%	5,05%
12	La Finca Parque Empresarial	13,80	81	6,65%	5,15%
13.1	Parking Hípica La Finca	-	149	7,85%	6,35%
13.2	La Finca Deportivo	-	-	7,85%	6,35%
13.3	La Finca Catering	4,00	-	7,85%	6,35%

Las principales hipótesis empleadas en la definición de cada uno de los parámetros son las siguientes:

- Tasa de descuento: se ha estimado atendiendo a la ubicación y situación actual del mercado. La tasa de descuento se basa principalmente en el riesgo del proyecto y/ o contratos vigentes en cada uno de los inmuebles. Su fijación varía, principalmente, en función de las siguientes características de los activos: tipología, ubicación, nivel de ocupación, renta contractual existente frente a la de mercado, perfil del inquilino, duración de los contratos de alquiler vigentes, demanda existente, estado del activo, nivel de CapEx requerido, gestión de los inquilinos requerida y diferenciación de la competencia directa.

- Rentabilidad de salida o Exit Yield: para determinar el valor del inmueble en el año 10, se ha capitalizado la renta neta de ese último año a una rentabilidad de mercado en función de las operaciones de inversión realizadas en las distintas zonas. La rentabilidad de salida o "Exit Yield" aplicada ha sido determinada de acuerdo con la experiencia y conocimiento del valorador del mercado inmobiliario español y con la evidencia existente de rentabilidades logradas en transacciones de inmuebles comparables en el mercado actual. Su fijación suele reflejar un diferencial respecto de la TIR, tras analizar previamente la rentabilidad que exija un comprador dependiendo de la calidad del activo, localización, nivel de ocupación, contratos de alquiler existentes frente a las rentas teóricas de mercado, competencia o estado de conservación.

Conclusión a la valoración de los activos:

Teniendo en consideración las hipótesis anteriormente mencionadas y los escenarios de sensibilidad aplicados, la valoración media de los activos a 31 de diciembre de 2018 asciende a 704.992.862 euros.

El desglose de la valoración por activo es el siguiente:

€	Activo	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
1	Álvarez de Baena, 2	4.685.590	4.851.173	5.028.061
2	Pza. José María Soler, 7	6.020.944	6.167.909	6.322.074
3	Serrano, 105	3.893.049	4.027.222	4.170.534
4	Serrano, 111	1.746.232	1.807.033	1.871.988
5	Cardenal Marcelo Spínola, 7-14	120.730.190	124.348.496	128.178.689
6	Martínez Villergas, 52	53.129.161	54.695.397	56.353.097
7	Edificio Torre Suecia	46.208.187	47.659.086	49.199.087
8	Almagro 14	2.319.424	2.394.309	2.474.023
9	Almagro 16-18	15.737.817	16.228.300	16.750.314
10	Castelló, 23	2.749.684	2.846.236	2.949.374
11	Pez, 12	664.411	685.547	707.993
12	La Finca Parque Empresarial	410.446.186	422.770.125	435.840.765
13.1	Parking Hípica La Finca	6.036.913	6.182.728	6.335.681
13.2	La Finca Deportivo	8.263.709	8.465.290	8.676.744
13.3	La Finca Catering	1.819.444	1.864.011	1.910.759
Valor de mercado de las inversiones inmobiliarias		**684.450.941**	**704.992.862**	**726.769.183**

b.) Informe de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018

Dadas las características de La Finca Global Assets (actividad y negocio), Gloval ha considerado que la mejor metodología de valoración de las acciones de la Sociedad es el Triple NAV.

Esta metodología consiste en indicar el valor razonable de los Fondos Propios de la Compañía ajustando los activos y pasivos a su valor razonable equivalente, incluyendo la consideración de los pasivos contingentes. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor razonable para cada activo y pasivo relevante utilizando uno o varios enfoques. El valor del 100% de los fondos propios será igual a la suma del valor razonable de los activos menos la suma del valor razonable de los pasivos.

Gloval calcula el Patrimonio Neto Corregido de La Finca Global Assets de la siguiente manera:

1) Obtiene la cifra del patrimonio neto del balance de situación basado en las cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2018.

2) Realiza los correspondientes ajustes al patrimonio neto teniendo en cuenta el valor razonable de activos y pasivos.

3) Realizando los anteriores ajustes, calcula el valor de las acciones a 31 de diciembre de 2018 (Patrimonio Neto Corregido).

A partir del Patrimonio Neto Corregido de La Finca Global Assets, se ha obtenido el valor por acción, dividiendo el Valor del Patrimonio Neto Corregido entre el número de acciones emitidas.

Ajustes al patrimonio neto:

1. Plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarios

Las plusvalías latentes en la cartera de activos surgen como la diferencia entre el valor de mercado de estos y el valor neto contable al que están registradas en el balance auditado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018. La plusvalía latente surgida considerando el rango de valoración medio asciende a 118.987 miles de euros.

€ miles	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Valor de mercado de inversiones inmobiliarias	684.451	704.993	726.769
Valor Neto Contable de las inversiones inmobiliarias	(586.006)	(586.006)	(586.006)
Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias	**98.445**	**118.987**	**140.763**

2. *Ajuste por impuesto diferido*

La Sociedad fue constituida el 10 de octubre de 2016, bajo el régimen de sociedad limitada. Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante el Notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima. El 28 de septiembre de 2017, la Sociedad

comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial con efectos retroactivos 1 de enero de 2017.

Para determinar el impuesto por pasivo diferido generado, se ha analizado el valor razonable de los activos a la fecha de constitución y a fecha de valoración. Se ha considerado que las plusvalías generadas durante el periodo anterior de SOCIMI tributan al 25% y durante el periodo posterior se aplica el tipo impositivo especial del régimen de SOCIMI.

El desglose del impuesto por pasivo diferido generado es como sigue:

€ miles	Valor contable 10/10/2016	Valor razonable 10/10/2016	Plusvalía	Tipo impositivo	Total
Plusvalía antes de ser SOCIMI	221.852	602.000	380.148	25%	95.037
	01/01/2017	31/12/2018			
Plusvalía después de ser SOCIMI	602.000	704.993	102.993	0%	-
Pasivo por impuesto diferido					**95.037**

(*) No se considera significativa la evolución del valor entre el 10/10/2016 y el 01/01/2017 y, por tanto, no procede ajuste adicional por impuesto diferido para dicho periodo

Se han considerado pasivos por impuesto diferido por importe de 95.037 miles de euros, generados en el momento de constitución de la Sociedad (10 de octubre de 2016). Durante el ejercicio 2018, la Sociedad revirtió parte del pasivo por impuesto diferido haciéndolo coincidir con el 25% de la revaloración de los inmuebles, netas de amortización al cierre del ejercicio, minorándolo en 2.208 miles de euros hasta alcanzar los 92.829 miles de euros. De dicho importe, 245 miles de euros corresponden a la aplicación del impuesto diferido de activo por la amortización de la revaloración mientras que el resto, 1.962 miles de euros, se han registrado contra resultado del ejercicio 2018. A efectos de la valoración no se ha realizado ajuste al patrimonio neto dado que dicho pasivo por impuesto diferido ya está registrado en el balance de situación auditado y, por tanto, está incluido dentro del patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.

3. *Impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("**IIVTNU**")*

La determinación del IIVTNU se ha realizado siguiendo los criterios definidos en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. Es decir, la base imponible se ha determinado por aplicación de unos coeficientes en función de la fecha de adquisición de terrenos, respecto del valor catastral. La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible, el tipo del 29% (considerado como el máximo riesgo). Este impuesto aplicable en la hipótesis de transmisión de los terrenos ascenderá a 33.155 miles de euros.

4. *Ajuste por deuda financiera*

La Sociedad cuenta con un préstamo sindicado con vencimiento el 28 de diciembre de 2023. El valor en libros de dicho préstamo asciende a 388.591 miles de euros, registrado a coste amortizado.

La Sociedad incurrió en unos costes de formalización y constitución del préstamo por importe de 8.800 miles de euros. Estos gastos se amortizan mediante el método de coste amortizado desde enero de 2017

hasta la total amortización del préstamo en diciembre de 2023, quedando pendiente de amortizar la cantidad de 6.409 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

Se considera que los gastos de formalización del préstamo sindicado pendiente de amortizar se deben de ajustar al NAV y, por tanto, se realiza un ajuste a los fondos propios contables dado que se encuentran minorando la deuda financiera reflejada en el balance de situación auditado a 31 de diciembre de 2018. Por tanto, el ajuste consistiría en minorar el Patrimonio Neto en un importe de 6.409 miles de euros.

Tras el análisis llevado a cabo del préstamo sindicado, se considera que el valor en libros (coste amortizado) del préstamo se acerca al valor de mercado si ajustamos el importe de los gastos de formalización del préstamo pendiente de amortizar, es decir, por importe de 6.409 miles de euros.

5. Ajuste por gastos de estructura

En la valoración se ha realizado un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inmuebles. Los gastos de estructura no están repercutidos en la valoración de los activos de la Sociedad, pero son necesarios para su gestión, así como para la operativa habitual de la Sociedad.

Para la estimación del coste de estructura se ha tomado como referencia el importe de los honorarios establecidos en el contrato de prestación de servicios entre La Finca Global Assets y La Finca REM de fecha 28 de diciembre de 2016, así como la estimación de gastos necesarios para el mantenimiento de cotización en el MAB que se estima en 80.000 euros anuales. Se han proyectado dichos costes de estructura en 10 años, considerando un valor residual en el último año proyectado igual a un valor perpetuo. Para obtener el valor actual de los costes de estructura, se ha aplicado una capitalización media de la cartera de activos de 6,73%, con una Yield de salida de 5,23 %.

IPC	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Gastos de estructura (€)	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Contrato de explotación	2.080.000	2.111.200	2.142.868	2.175.011	2.207.636	2.240.751	2.274.362	2.308.477	2.343.105	48.499.068
	6,73%									
VAN Gastos de estructura	**39.740.797**									

Realizando un análisis de sensibilidad paralelo al realizado con la valoración de los activos inmobiliarios (±0,15 % en la tasa de descuento y en la Exit Yield) se obtiene un coste de estructura de entre 38.634.000 y 40.913.000 euros.

Hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018 que afectan a la valoración:

No existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018 que tengan impacto alguno en la valoración excepto el reparto de dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018 por importe de 7.387 miles de euros que se distribuirá antes de la incorporación al MAB de la Sociedad y, por tanto, requiere de un ajuste sobre el valor obtenido según NNNAV.

<u>Conclusiones de los ajustes realizados a La Finca Global Assets:</u>

La conclusión de la valoración de Gloval se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de las cuentas anuales de la Compañía a 31 de diciembre de 2018.

Con el objetivo de proporcionar un rango de valor del 100% de las acciones de La Finca Global Assets, Gloval ha realizado dos escenarios que difieren:

- En el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios, aplicando una tasa de descuento y un Exit Yield diferente para cada activo en cada escenario (+/- 0,15%). Dicho análisis de sensibilidad aparece en el punto 1 del presente apartado.

- En el cálculo de los costes de estructura, aplicando una tasa de descuento y un Exit Yield diferente para cada escenario (+/- 0,15%).

A continuación, se muestra un cuadro resumen de los ajustes realizados:

Patrimonio Neto según NNNAV (€ miles)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio neto a 31/12/2018	123.918	123.918	123.918
Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias	98.445	118.987	140.763
Valor de mercado de inversiones inmobiliarias	684.451	704.993	726.769
Valor Neto Contable de las inversiones inmobiliarias	(586.006)	(586.006)	(586.006)
Ajuste por pasivos por impuesto diferido (*)	-	-	-
Impuesto de plusvalía municipal	(33.155)	(33.155)	(33.155)
Ajuste por deuda financiera: gastos formalización deuda	(6.409)	(6.409)	(6.409)
Ajuste por costes de estructura	(38.634)	(39.741)	(40.913)
Valor del Patrimonio Neto según NNNAV	**144.165**	**163.600**	**184.204**
Hechos posteriores al 31/12/2018	(7.387)	(7.387)	(7.387)
Valor ajustado del Patrimonio Neto según NNNAV	**136.778**	**156.213**	**176.817**
Número de acciones (miles)	37.817	37.817	37.817
PNC por acción	**3,62**	**4,13**	**4,68**

(*) Ya recogido en el balance de la Sociedad

El análisis de Gloval concluye con un valor para los fondos propios de La Finca Global Assets de entre 136.778 y 176.817 miles de euros, lo que supone un precio por acción de entre 3,62 y 4,68 euros.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gloval de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración de La Finca Global Assets celebrado el 19 de junio de 2019 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 4,66 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 176.228.665 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

Desde sus orígenes La Finca Global Assets ha llevado a cabo una estrategia centrada en la mejora de la eficiencia de los activos en cartera.

La Finca Global Assets evalúa de forma continuada las distintas alternativas existentes en el mercado prime de oficinas dentro de la Comunidad de Madrid con el objetivo de optimizar su cartera de activos y maximizar el valor de la Sociedad para sus accionistas.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

- Cartera de activos con más de 220.000 m^2 compuesta por oficinas en lugares prime, dentro de la Comunidad de Madrid.

- Selección de clientes con una elevada solvencia y contratos a largo plazo con el fin de asegurar un óptimo nivel de ocupación en cada uno de sus activos.

- Equipo gestor con una reconocida experiencia en la gestión de los activos en arrendamiento, así como en la promoción de activos inmobiliarios.

- Flujos de efectivo con elevada previsibilidad junto con una estructura de capital óptima para los próximos años.

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 fecha del presente Documento Informativo, La Finca Global Assets no tiene ninguna filial.

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

La Finca Global Assets no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

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

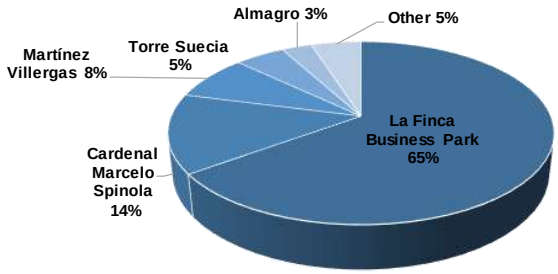
La Sociedad genera ingresos esencialmente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de inmuebles. El volumen de ingresos de explotación ascendió a 45,9 millones de euros a cierre del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018.

En cuanto a diversificación geográfica, los activos que la Sociedad posee en la ciudad de Madrid y en Pozuelo de Alarcón (Madrid) representan el 100% del valor total de su cartera de inmuebles. En el apartado 2.23 del presente Documento Informativo se hace referencia al riesgo que existe por la concentración geográfica de los activos.

Respecto a los contratos de la Sociedad, los ingresos por cliente a 31 de diciembre de 2018 se encuentran bastante diversificados, siendo Orange el inquilino que más peso tiene, con un 20% del total:

€ miles	Ingresos	% total
Orange Espagne S.A.	9.064	20%
Santander Global Facilities SL	3.496	8%
Accenture, S.L.U.	3.067	7%
Microsoft Ibérica, S.R.L	2.594	6%
Ericsson España, S.A.	2.160	5%
Tecnilógica Ecosistemas SA	1.970	4%
Cobra Instalaciones y Servicios, S.A.	1.840	4%
Agencia Estatal de la Administración Tributaria	1.110	2%
Ramon & Cajal Abogados SL	1.041	2%
Resto de inquilinos	19.570	43%
Total	**45.912**	**100%**

A continuación, se muestra un gráfico resumen del desglose de los ingresos totales de La Finca por activo a 31 de diciembre de 2018:



Respecto a los contratos con proveedores, a la fecha del presente Documento Informativo, La Finca Global Assets cuenta con 157 proveedores. Destaca principalmente, la empresa encargada de la prestación de servicios de gestión integral de las inversiones inmobiliarias que posee la Sociedad. Tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento informativo, dichos servicios son prestados por la Gestora. Adicionalmente, destacan los servicios relacionados con servicios de administración y legales, así como los servicios de los suministros de agua, luz y gas requeridos para la operativa de los inquilinos.

A 31 de diciembre de 2018, el total de gastos de profesionales independientes supone un 12% del total de los otros gastos de explotación.

A continuación, se detallan los gastos de explotación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018:

€ miles	31.12.18	% s/ total
Arrendamientos y cánones	25	0%
Gastos de mantenimiento y conservación	6.259	39%
Gastos profesionales independientes	1.885	12%
Retribuciones al Consejo de Administración	1.000	6%
Gastos comerciales	836	5%
Primas de seguro	199	1%
Servicios bancarios	15	0%
Gastos por suministros	909	6%
Otros gastos de explotación	13	0%
Servicios exteriores	**11.141**	**69%**
Impuestos y tributos	4.705	29%
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones	274	2%
Total otros gastos de explotación	**16.120**	**100%**

A continuación, se muestra el nivel de concentración por proveedor del total de gastos de explotación a 31 de diciembre de 2018:

€ miles	Gastos	% total
La Finca Real Estate Management, S.L.	2.061	13%
Sercon Udad.Serv.Integrales, S.L	1.161	7%
Iberdrola Clientes SAU	759	5%
RJ Autocares S.L.	439	3%
Sercon H24 Seguridad y Vigilancia S.L.	611	4%
Poule Exploren, S.L	577	4%
Zardoya Otis, S.A.	405	3%
Cía de Azafatas ,Publicidad y Servicios S.L.	285	2%
Saminsa Saneamiento y Mantenimiento Integral S.A.	246	2%
Daikin AC Spain, S.A.	238	1%
Chubb European Group Limited, Sucursal en España	199	1%
Otros proveedores	9.139	57%
Total	**16.120**	**100%**

Dentro de la línea de "otros proveedores" se incluyen: (i) tributos por importe de 4.705 miles de euros, (ii) remuneraciones al Consejo de Administración por importe de 1 millón de euros y (iii) pérdidas por deterioro y variación de provisiones por importe de 274 miles de euros.

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

La Sociedad no posee derechos de emisión de gases de efecto invernadero, ni se han dotado provisiones derivadas de los mismos, ni se han recibido subvenciones por dichos derechos. No hay contingencias relacionadas con los mismos.

La Sociedad realiza actuaciones en relación con la prevención, reducción y reparación del posible impacto medioambiental derivado de su actividad. Los gastos incurridos durante el ejercicio 2018 para la gestión de los efectos medioambientales no son significativos.

La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones por contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la memoria de las cuentas anuales respecto de cuestiones medioambientales.

A fecha del presente Documento Informativo, 5 de los activos propiedad de la Sociedad (La Finca Parque Empresarial, Serrano 111, Cardenal Marcelo Spínola, Martínez Villergas y Álvarez de Baena) disponen del certificado de eficiencia energética.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período 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.

La información financiera de La Finca Global Assets incluida en este apartado y correspondiente a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018, ha sido elaborada partiendo de las Cuentas Anuales de La Finca Global Assets auditados por EY de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, así como las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 602/2016.

Las cuentas anuales auditadas de La Finca Global Assets para el ejercicio 2016 tan sólo incluyen el periodo comprendido entre la fecha de escisión de Procisa (10 de octubre de 2016), a partir de la cual se considera el efecto contable de inicio de la actividad, y el cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2016.

Las cuentas anuales auditadas de La Finca Global Assets, correspondientes a los ejercicios 2016, 2017 y 2018; se incorporan en los Anexos II, III y IV del presente Documento Informativo.

Información financiera histórica auditada:

a) Balance de situación

Activo

€ miles	31.12.16	31.12.17	31.12.18
Activo no corriente	**608.980**	**602.318**	**596.093**
Inmovilizado material	-	-	176
Inversiones inmobiliarias	598.551	591.972	586.006
Inversiones financieras l/p	5.184	5.297	5.250
Activos por impuesto diferido	5.245	5.049	4.661
Activo corriente	**27.083**	**31.265**	**27.575**
Deudores comerciales	1.356	2.031	2.625
Inversiones financieras c/p	-	-	3
Periodificaciones a corto plazo	3.465	58	16
Efectivo	22.262	29.176	24.931
Total activo	**636.063**	**633.583**	**623.668**

Activo no corriente

Inversiones inmobiliarias:

Como inversiones inmobiliarias se recogen los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler y cuya venta no forma parte de la actividad corriente de la Sociedad.

Cuando una parte del edificio se utiliza para uso propio y otra para obtener renta, la Sociedad lo clasifica como inmovilizado material o inversiones inmobiliarias siguiendo un criterio de mayoría en la utilización.

Los activos inmobiliarios incorporados al patrimonio de la Sociedad en el momento de su constitución en su calidad de beneficiaria de Procisa, fueron registrados por su valor razonable (€ 602 millones), en conformidad con el Plan General de Contabilidad.

La totalidad de los inmuebles incluidos en este epígrafe están destinados al arrendamiento operativo y fueron incorporados en el activo en el momento de la constitución de la Sociedad el 10 de octubre de 2016. Los inmuebles son los siguientes:

i. Parque Empresarial La Finca. Edificios completos. Paseo del Club Deportivo 1 en Pozuelo de Alarcón.

ii. CMS Business Park. Edificios completos. C/ Cardenal Marcelo Spínola, 2, 4, 6, 8, 10, 12 y 14 en Madrid.

iii. MV52 Business Park. Edificios completos. C/ Martínez Villergas 52 en Madrid.

iv. Edificio Torre Suecia. Edificio completo. C/ Retama, 1 en Madrid.

v. Edificio Almagro 16-18. Edificios completos. C/ Almagro 16 y 18 en Madrid.

vi. Edificio Almagro 14. Tres oficinas y seis plazas de garaje. C/ Almagro, 14 en Madrid.

vii. Edificio José María Soler. Edificio completo. C/ Plaza José María Soler/Alfonso XIII en Madrid.

viii. Edificio Álvarez de Baena, 2. Edificio completo. C/ Álvarez de Baena 2 en Madrid.

ix. Serrano, 105. Edificio completo. C/ Serrano 105 en Madrid.

x. Serrano, 111. Una oficina y cuatro plazas de garaje. C/ Serrano 111 en Madrid.

xi. Castelló 23. Dos oficinas y tres plazas de garaje. C/ Castelló 23 en Madrid.

xii. Pez, 12. Una oficina y un local comercial C/ Pez 12 en Madrid.

xiii. Instalaciones deportivas, de eventos y parking público. Edificio completo. Paseo del Club Deportivo 4 en Pozuelo de Alarcón.

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los principales movimientos de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2017:

€ miles	Saldo inicial 2017	Altas / dotación	Bajas/salidas	Saldo final 2017
Inmuebles para arrendamiento				
Suelo	237.037	-	-	237.037
Construcción	519.525	6.666	-	526.191
Total coste	**756.562,00**	**6.666**	**-**	**763.228**
Amortización				
Inmuebles para arrendamiento	(158.252)	(13.211)	-	(171.463)
Total amortización	**(158.252)**	**(13.211)**	**-**	**(171.463)**
Gastos formalización arrendamiento	241	61	(95)	207
Valor neto contable	**598.551**	**(6.484)**	**(95)**	**591.972**

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los principales movimientos de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2018:

€ miles	Saldo inicial 2018	Altas / dotación	Bajas/salidas	Saldo final 2018
Inmuebles para arrendamiento				
Suelo	237.037	-	-	237.037
Construcción	526.191	5.643	-	531.834
Total coste	**763.228**	**5.643**	**-**	**768.871**
Amortización				
Inmuebles para arrendamiento	(171.463)	(11.615)	-	(183.078)
Total amortización	**(171.463)**	**(11.615)**	**-**	**(183.078)**
Gastos formalización arrendamiento	207	117	(111)	213
Valor neto contable	**591.972**	**(5.855)**	**(111)**	**586.006**

Las altas son fruto de las mejoras realizadas en los inmuebles de La Finca Business Park, CMS Business Park, Torre Suecia, MV52 Business Park y en las instalaciones para eventos. En el año 2016 no se produjeron altas significativas.

Inversiones financieras a largo plazo:

Corresponden en su totalidad al depósito en el IVIMA de los importes de las fianzas entregadas por los arrendatarios. Los importes entregados a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 por los arrendatarios en concepto de fianza se encuentran registrados en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del balance de situación, por importe de 6,4 millones de euros y de 5,9 millones de euros, respectivamente.

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad están acogidos al régimen de concierto, lo cual obliga a efectuar en el mes de febrero de cada año un ingreso (o en su caso recibir un reintegro) en el IVIMA, por el importe necesario para tener depositado el 90% de las cantidades entregadas a la Sociedad por los arrendatarios en concepto de fianza, al cierre del ejercicio precedente. El importe neto del ingreso efectuado en el IVIMA en el mes de febrero del año 2019 fue de 365 miles de euros.

Activo corriente

Efectivo

El saldo de tesorería, a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2018, es de 29, 2 millones de euros y de 24,9 millones de euros, respectivamente, de los cuales 9,0 millones de euros y 1,2 millones de euros, respectivamente, corresponden a una cuenta corriente de disposición restringida, constituida en virtud de las obligaciones impuestas a la Sociedad por las entidades de crédito en los acuerdos de financiación suscritos el 28 de diciembre de 2016 tras la escisión y transmisión de todos los activos y pasivos de Procisa. Dichos acuerdos se explican en la sección de "deudas con entidades de crédito" del presente apartado 2.12.1.

Patrimonio neto y pasivo

€ miles	31.12.16	31.12.17	31.12.18
Patrimonio neto	**131.154**	**134.181**	**123.918**
Capital social	5.673	5.673	5.673
Prima de emisión	212.042	212.042	196.171
Reservas	(88.295)	(88.121)	(87.663)
Resultado del ejercicio	1.734	4.587	9.737
Pasivo no corriente	**494.536**	**495.180**	**490.516**
Deudas con entidades de crédito	386.552	387.385	384.641
Otras deudas l/p	5.930	5.936	6.419
Pasivos por impuesto diferido	102.054	101.859	99.456
Pasivo corriente	**10.373**	**4.222**	**9.234**
Deudas con entidades de crédito	245	76	4.051
Deudas con empresas del grupo c/p	591	-	-
Otros pasivos financieros	-	-	2.111
Proveedores/ acreedores c/p	7.916	4.146	3.072
Periodificaciones a corto plazo	1.621	-	-
Total PN + Pasivo	**636.063**	**633.583**	**623.668**

Capital social

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima. Con la transformación se aprobó la conversión de las participaciones sociales en acciones, quedando asignadas a los socios en la misma proporción a las participaciones que antes poseían.

A 31 de diciembre de 2018, el capital social ascendía a 5,67 millones de euros compuesto por 3.781.731 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, con un valor nominal cada una de ellas de 1,50 euros, numeradas del 1 al 3.781.731 ambos inclusive. Todas ellas suscritas y totalmente desembolsadas por Grupo La Finca (50,015%), Mansfield (39%) y Yolanda García-Cereceda López (10,985%).

Con fecha 12 de junio de 2019, la Junta General de accionistas de la Sociedad acordó el desdoblamiento de las acciones de la Sociedad, de modo que, sin experimentar variación alguna,

el capital de la sociedad pasase a estar dividido en 37.817.310 acciones, cada una de ellas con un valor nominal de 0,15 euros, numeradas del 1 al 37.817.310, ambos inclusive.

Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tenía una prima de emisión con un saldo de 212 millones de euros. En la Junta General de Accionistas, celebrada con fecha 24 de abril de 2018, se adoptó, entre otros acuerdos, el de reducir la prima de emisión en 15,9 millones de euros, incluida en las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, por su reparto a los socios con el siguiente detalle:

€ miles	Reparto prima de emisión
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	7.938
Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.	6.190
García-Cereceda López Yolanda	1.743
Total	**15.871**

A 31 de diciembre de 2018, el saldo de la prima de emisión ascendía a 196,2 millones de euros, de los cuales 107,9 millones de euros son de libre disposición.

Con fecha 12 de junio de 2019, la Junta General de accionistas de la Sociedad acordó compensar parcialmente dicho importe con el importe contabilizado bajo la rúbrica "Otras reservas".

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el 10% del resultado de cada ejercicio obligatoriamente será destinado a dotar la reserva legal hasta alcanzar el límite del 20% del capital social. Mientras no supere el límite indicado, el único destino posible de esta reserva es la compensación de pérdidas, siempre y cuando no existan otras reservas disponibles. El exceso que pudiera producirse sobre el referido límite tendría la consideración de una reserva de libre disposición.

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene dotada la reserva legal por 632 miles de euros, quedando pendiente 503 miles de euros, hasta alcanzar el límite. Esta diferencia ha sido dotada con cargo al resultado del ejercicio 2018, según el acuerdo adoptado por la Junta General de accionistas de la Sociedad el 12 de junio de 2019.

Otras reservas

A la fecha de constitución de la Sociedad, como desembolso íntegro del capital escriturado y de la prima de emisión, quedó asignado a la Sociedad una parte del patrimonio social (activo y pasivo) de la sociedad escindida valorado en su conjunto en 227,2 millones de euros. En el momento de efectuar el registro contable en la Sociedad de los activos y pasivos asignados, se puso de manifiesto una diferencia negativa de 88,3 millones de euros, que fue registrada bajo el epígrafe "Otras reservas".

La Junta General de fecha 12 de junio de 2019 ha acordado compensar dicha partida en su totalidad con un importe equivalente de la partida "Prima de emisión".

Pasivo no corriente

Deudas con entidades de crédito

La composición de este epígrafe del balance de situación a 31 de diciembre de 2016, 2017 y 2018 es como sigue:

€ miles	La Finca 31.12.16	La Finca 31.12.17	La Finca 31.12.18
Préstamos con entidades de crédito	395.000	395.000	391.050
Gastos formalización	(8.448)	(7.615)	(6.409)
Deudas con entidades y créditos bancarios a largo plazo	**386.552**	**387.385**	**384.641**
Préstamos con entidades de crédito	245	-	3.950
Deudas por intereses	-	76	101
Deudas con entidades y créditos bancarios a corto plazo	**245**	**76**	**4.051**
Total	**386.797**	**387.461**	**388.692**

Tras la escisión y transmisión de todos los activos y pasivos de la sociedad escindida a la Sociedad, La Finca Global Assets suscribió un contrato de financiación el 28 de diciembre de 2016 con diversas entidades de crédito.

La financiación se encuentra garantizada con las siguientes garantías:

(i) prenda de segundo rango sobre las acciones de la Sociedad números de la 1 a la 3.713.240, ambas inclusive, titularidad de Grupo La Finca, en virtud de la escritura otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández Tresguerres García, el 28 de diciembre de 2016, bajo el número 2.465 de su protocolo.

(ii) hipotecas sobre la totalidad de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, respondiendo a 31 de diciembre de 2018 al siguiente detalle:

€ miles	La Finca 31.12.18
Pasivo garantizado	395.101
Valor contable de la garantía	586.006
GAV	704.993
LTV (%)	54%

A 31 de diciembre de 2018, el detalle del crédito sindicado es el siguiente:

€ miles	La Finca 31.12.18
Caixabank S.A.	100.000
Banco Santander S.A.	60.000
Societe Generale (Banco agente)	40.000
Allianz Lebensv/Stuttgart	70.000
Allianz S.P.A.	20.000
Allianz Versicherung/Munich	20.000
Allianz Versogungskasse VE	10.000
Alliaprivkran	20.000
Euler Hermes (Allianz) 15.	15.000
LF Predirec Immo IV (ACOFI)	40.000
Total	**395.000**

La deuda financiera (préstamo sindicado) devenga un interés fijo del 2,3% anual, pagadero trimestralmente hasta el 28 de diciembre de 2023, fecha de vencimiento del préstamo.

A la firma del contrato de financiación, la Sociedad se obliga a mantener abiertas determinadas cuentas bancarias, denominadas tal y como a continuación se relacionan, a efectos de su referencia en el clausulado contractual:

- Cuenta depósito "Cash Reserve Account"
- Cuenta depósito "Cash Trap Account"
- Cuenta corriente "Facility Uses Account "
- Cuenta depósito "Mandatory Prepayment Account"
- Cuenta corriente "Operating Expenses Account"
- Cuenta corriente "Rent Account"

Adicionalmente, la Sociedad se comprometió a cumplir con los siguientes covenants financieros (además de otros de distinta naturaleza) acordados en el contrato de deuda:

1) A partir del 30 de marzo de 2017, la relación entre los ingresos operativos netos (NOI), y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses, resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, deberá ser igual o superior a:

1,80 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).
1,65 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

En el caso de que la relación entre los ingresos operativos netos (NOI) y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, sea inferior a los ratios abajo indicados, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash Trap Account" y se utilizará para pagar cualquier monto adeudado a las partes prestamistas:

2,00 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).
1,85 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

2) El loan to value para cada uno de los periodos que se indican no deberá exceder de:

Desde	Hasta	%
28/12/2016	28/12/2018	67,50%
28/12/2018	28/12/2020	65,00%
28/12/2020	28/12/2021	64,00%
28/12/2021	28/12/2022	63,00%
28/12/2022	28/12/2023	62,00%

En el caso de que el loan to value exceda los % abajo expuestos, la Sociedad deberá repagar el préstamo necesario en la medida necesaria para solventar dicha situación en el plazo de 5 días hábiles. De lo contrario, el efectivo disponible deberá ser traspasado a la cuenta "Cash Trap Account":

Desde	Hasta	%
28/12/2016	28/12/2018	62,50%
28/12/2018	28/12/2020	60,00%
28/12/2020	28/12/2021	59,00%
28/12/2021	28/12/2022	58,00%
28/12/2022	28/12/2023	57,00%

A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente información verificada por un auditor independiente, sobre los puntos 1 y 2, anteriormente descritos.

3) En el caso de un cambio de control en la sociedad prestataria, el prestatario lo notificará sin demora al agente. Una vez notificado, el agente comunicará al prestatario, al menos con cinco días de antelación, la inmediata exigibilidad del principal pendiente, junto con los intereses y demás cantidades devengadas en virtud del contrato de préstamo.

A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente, información sobre la evolución de las magnitudes más significativas del negocio, resaltando los cambios más relevantes acaecidos en el periodo.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

€ miles	31.12.18
2019	3.950
2020	3.950
2021	3.950
2022	5.925
2023	377.225
Total	**395.000**

Pasivos por impuesto diferido

En el acto de su constitución, a la Sociedad, como beneficiaria de la escisión, le fue asignado un impuesto diferido pasivo por diferimiento de reinversión desde la sociedad que se escindió, Procisa, la cual absorbió en el año 2010 a la sociedad Urbanizadora Somosaguas, S.A. la que a su vez se había acogido en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de plusvalías, por un importe de 39.076 miles de euros, generadas y registradas contablemente en el ejercicio

2002. Esta diferencia temporal originó una carga fiscal diferida, que al 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) ascendía a 7.066 miles de euros. Según lo establecido en la legislación fiscal vigente en el ejercicio en que se generó la plusvalía, Urbanizadora Somosaguas, S.A. asumió un compromiso de reinversión por importe de 48.081 miles de euros que se materializó en las inversiones desarrolladas durante la primera fase del Parque Empresarial La Finca. La carga fiscal diferida se aplicará, de forma lineal, a lo largo de la vida útil estimada de los bienes en los que se materializó la reinversión, a través de su proceso de amortización contable.

Igualmente, en el mismo acto, le fue asignado a la Sociedad, a tenor de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 12/2012, de 30 de marzo, que regula la deducibilidad de la totalidad de los gastos financieros devengados en el ejercicio, un impuesto diferido activo por un importe de 3.201 miles de euros.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) al objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose los oportunos ajustes a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Pasivo corriente

Otros pasivos financieros

El importe de 2,1 millones de euros registrado a 31 de diciembre de 2018, se corresponde con el importe retenido a Yolanda García- Cereceda López, de los dividendos acordados correspondientes al ejercicio 2017, así como un reintegro parcial de prima de emisión.

Proveedores/Acreedores a c/p

Este epígrafe incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados facturados, al cierre del ejercicio, y los importes de las entregas a cuenta recibidas de clientes.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias

La cuenta de pérdidas y ganancias para el ejercicio 2016, tan sólo recoge el periodo comprendido entre la fecha de efectos de la escisión y el 31 de diciembre de 2016 (3 meses).

€ miles	31.12.16	31.12.17	31.12.18
Importe neto cifra de negocios	9.524	43.541	45.912
Otros ingresos de explotacion	-	70	26
Otros gastos de explotación	(6.752)	(15.411)	(16.120)
Amortización del Inmovilizado	(3.614)	(13.211)	(11.626)
Resultado de explotación	**(842)**	**14.989**	**18.192**
Ingresos financieros	4.921	-	-
Gastos financieros	(1.786)	(10.402)	(10.417)
Deterioro y enajenación de inst. financieros	47	-	-
Resultado antes de impuestos	**2.340**	**4.587**	**7.775**
Impuestos sobre beneficios	(606)	-	1.962
Resultado del ejercicio	**1.734**	**4.587**	**9.737**

Importe neto de la cifra de negocio

El detalle del importe neto de la cifra de negocio para el ejercicio 2016, 2017 y 2018 es el siguiente:

€ miles	31.12.16	31.12.17	31.12.18
Ingresos por arrendamiento oficinas	7.598	35.216	37.052
Ingresos por gastos repercutido a arrendatarios	1.817	7.797	8.407
Otros ingresos asimilados al arrendamiento	109	528	453
Total	**9.524**	**43.541**	**45.912**

La capacidad total puesta en explotación correspondiente a los inmuebles que han generado los ingresos por arrendamiento ha sido de 227.132 m^2 y 6.254 plazas de garaje. De estos, a 31 de diciembre de 2018 se encuentran ocupados 212.740 m^2 (93,66%) y 6.003 plazas de garaje (95,99%).

Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación para los ejercicios 2016, 2017 y 2018 es el siguiente:

€ miles	31.12.16	31.12.17	31.12.18
Arrendamientos y cánones	-	7	25
Gastos de mantenimiento y conservación	1.730	5.906	6.259
Gastos profesionales independientes	3.084	1.894	1.885
Retribuciones al Consejo de Administración	110	1.000	1.000
Gastos comerciales	228	660	836
Primas de seguro	35	197	199
Servicios bancarios	-	15	15
Gastos por suministros	229	978	909
Otros gastos de explotación	4	8	13
Servicios exteriores	**5.420**	**10.665**	**11.141**
Impuestos y tributos	1.266	4.737	4.705
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones	66	9	274
Total otros gastos de explotación	**6.752**	**15.411**	**16.120**

A continuación, se muestra un cuadro resumen de los gastos de explotación por proveedor a 31 de diciembre de 2018:

€ miles	Gastos	% total
La Finca Real Estate Management, S.L.	2.061	13%
Sercon Udad.Serv.Integrales, S.L	1.161	7%
Iberdrola Clientes SAU	759	5%
RJ Autocares S.L.	439	3%
Sercon H24 Seguridad y Vigilancia S.L.	611	4%
Poule Exploren, S.L	577	4%
Zardoya Otis, S.A.	405	3%
Cía de Azafatas ,Publicidad y Servicios S.L.	285	2%
Saminsa Saneamiento y Mantenimiento Integral S.A.	246	2%
Daikin AC Spain, S.A.	238	1%
Chubb European Group Limited, Sucursal en España	199	1%
Otros proveedores	9.139	57%
Total	**16.120**	**100%**

Gastos financieros

La deuda financiera de La Finca Global Assets arroja un tipo de interés fijo anual del 2,30%, durante toda la vida del préstamo.

El detalle de los gastos financieros para los ejercicios 2016, 2017 y 2018 es el siguiente:

€ miles	31.12.16	31.12.17	31.12.18
Intereses préstamos y créditos bancarios	1.569	9.211	9.211
Intereses satisfechos a organismos públicos	4	1	-
Gastos formalización y cancelación préstamos	213	1.190	1.206
Total	**1.786**	**10.402**	**10.417**

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 de La Finca Global Assets para el ejercicio 2016 (ver Anexo II) fueron auditadas por EY, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 22 de mayo de 2017, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales de La Finca Global Assets para el ejercicio 2017 (ver Anexo III) fueron auditadas por EY, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 21 de marzo de 2018, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales de La Finca Global Assets para el ejercicio 2018 (ver Anexo IV) fueron auditadas por EY, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 1 de abril de 2019, 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 política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales, que han sido modificados para cumplir con los requisitos exigidos a las SOCIMIs en la normativa aplicable.

En relación con lo anterior, los artículos 15 (*Distribución de dividendos*) y 16 (*Indemnización a la Sociedad*) de los Estatutos Sociales de la Sociedad establecen lo siguiente:

"*Artículo 15. – Distribución de dividendos*

15.1 La Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado obtenido con estricta observancia de las disposiciones legales que resulten aplicables a la Sociedad en cada momento. En particular, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, la Junta General acordará la distribución de los beneficios de la Sociedad de conformidad con el siguiente detalle:

15.1.1 El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de SOCIMIs y otras entidades análogas.

15.1.2 Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en SOCIMIs u entidades análogas, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de tres años de mantenimiento de la inversión.

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

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

15.1.3 Al menos, el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

15.2 Los beneficios líquidos se distribuirán entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social. El reparto de los beneficios deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

15.3 Si la Junta General de accionistas acuerda distribuir dividendos, determinará el momento y la forma de pago con sujeción a lo previsto en estos Estatutos. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración.

15.4 La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la normativa aplicable.

15.5 La Junta General de accionistas podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén admitidos a negociación en un mercado oficial en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

Artículo 16. – Indemnización a la Sociedad

16.1 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.

16.2 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.

16.3 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.

16.4 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:

16.4.1 Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100

Gravamen especial: 100 x 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

16.4.2 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 x 19% = 19

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

Indemnización ("I"): 19 + (19×0,1) / (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 x 10% = 2,11

Efecto sobre la Sociedad: I – GISge – GISi = 21,11 – 19 – 2,11 = 0

16.5 *En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la Sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

16.6 *El Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto este artículo cuando lo considere apropiado para los intereses de la Sociedad.*

16.7 *Las reglas aplicables en el presente artículo serán aplicables con respecto a la distribución de cantidades análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.)."*

A continuación, se describen los repartos de dividendos que ha habido desde la constitución de la Sociedad:

- En la reunión de la Junta General de fecha 26 de junio de 2017, se aprobaron las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016. Como parte de la aplicación del resultado, se aprobó la distribución a favor de los accionistas de la Sociedad de un dividendo por un importe total de 1.560.600 euros (0,41 euros por acción).

- En la reunión de la Junta General de fecha 24 de abril de 2018, se aprobaron las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017. Como parte de la aplicación del resultado, se aprobó la distribución a favor de los accionistas de la Sociedad de un dividendo por un importe total de 4.128.596,97 euros (1,09 euros por acción).

- En la reunión de la Junta General de fecha 12 de junio de 2019, se aprobaron las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2018 y, en relación con la aplicación del resultado, se aprobó la distribución a favor de los accionistas de la Sociedad de un dividendo por importe de 7.387.862,82 euros (1,95 euros por acción).

No obstante lo anterior, se hace constar que las acciones de la Sociedad titularidad de la accionista Dña. Yolanda García-Cereceda López se encuentran embargadas a favor de las personas indicadas a continuación:

a) Dña. Silvia Gómez-Cuétara Novoa, con efectos desde el 28 de octubre de 2016, en virtud del procedimiento de ejecución de títulos no judiciales nº 172/2015, seguido en el Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Madrid. La Sociedad desconoce el importe de la cantidad reclamada por Dña. Silvia Gómez-Cuétara Novoa por el que se ha decretado el embargo; y

b) D. Manuel de Cristóbal López, con efectos desde el 24 de enero de 2019, en virtud del procedimiento de ejecución provisional 140/2018 seguido en el Juzgado de Primera Instancia nº 39 de Madrid, por un importe total reclamado de 111.858,54 euros en concepto de principal, intereses y costas.

Como consecuencia de lo anterior, los dividendos aprobados por la Sociedad, según acuerdo de la Junta General de fecha 24 de abril de 2018, que corresponden a Dña. Yolanda García-Cereceda López, están reconocidos a su favor pero se hallan retenidos en una cuenta titularidad de la Sociedad; lo mismo ocurre con los importes reconocidos a su favor procedentes del reintegro parcial de la prima de emisión. La razón de esta retención es el juego conjunto de los embargos decretados y lo establecido en el artículo 8 de los estatutos sociales, hasta su modificación el 12 de junio de 2019, según el cual, en los casos de embargo, los derechos económicos de los títulos corresponderán al embargante, continuando en el ejercicio de los derechos políticos el titular de las acciones. Por lo tanto, la Sociedad está a la espera de que los correspondientes juzgados resuelvan sobre el destino de los dividendos que corresponden a Dña. Yolanda García-Cereceda López para el pago de los mismos.

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

A continuación, se resume el estado de aquellos procedimientos que pueden tener un efecto significativo en el Emisor:

(i) *Procedimiento ordinario núm. 115/2017. Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid.*

El 30 de enero de 2017, Dña. Yolanda García-Cereceda López presenta demanda de nulidad de la escisión total y simultánea transformación de Procisa, en tres sociedades de responsabilidad limitada, contra las tres sociedades beneficiarias de la escisión: la Sociedad, La Finca REM y La Finca Somosaguas Golf, S.L.

Subsidiariamente en la demanda, se solicita el reconocimiento del derecho de separación de la demandante como consecuencia de la escisión total y simultánea transformación.

La demanda, que se tramita como procedimiento ordinario 115/2017, incluye una solicitud de medidas cautelares de anotación preventiva de la demanda en el Registro Mercantil, respecto de la cual se abrió pieza separada de medidas cautelares. Con fecha 1 de junio de

2017, se dictó Auto desestimando en su integridad las medidas cautelares solicitadas, Auto que no fue recurrido.

En este momento, tras la celebración del acto del juicio, el procedimiento se encuentra pendiente de sentencia.

Con fecha 4 de junio de 2019, la representación procesal de Dña. Yolanda García-Cereceda López presentó, en el marco del procedimiento ordinario núm. 115/2017 que se sustancia ante el Juzgado de lo Mercantil núm. 5 de Madrid, solicitud de medida cautelar consistente en la suspensión de los puntos del orden del día ocho y nueve de la junta general de accionistas de la Sociedad convocada para el día 12 de junio de 2019 en primera convocatoria y para el día 13 de junio de 2019 en segunda convocatoria. Dichos puntos del orden del día se referían a la solicitud de admisión de las acciones de la Sociedad a negociación al MAB y al desdoblamiento de las indicadas acciones previo a dicha admisión. La junta general de la Sociedad se celebró el día 12 de junio de 2019, adoptándose en ella la totalidad de los acuerdos relativos a la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB. No consta hasta la fecha impugnación de los acuerdos sociales adoptados en el seno de dicha junta, sin perjuicio de que uno de los accionistas, cuya participación en el capital social de la Sociedad es superior al 10%, manifestó en dicha junta general su intención de impugnar los acuerdos adoptados. Asimismo, se hace constar que dicho accionista ha manifestado su intención de impugnar la totalidad de los acuerdos adoptados por la junta general de la Sociedad en los últimos tres (3) años sin que se haya iniciado ningún procedimiento de impugnación.

Con fecha 2 de septiembre, el Juzgado núm. 5 ha dictado Auto desestimando en su integridad la solicitud de medidas cautelares. Contra la referida resolución, cabe interponer recurso de apelación ante el Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid en el plazo de veinte días para su ulterior resolución por la Audiencia Provincial de Madrid. La interposición del recurso no afecta a la eficacia del pronunciamiento del Auto ni altera sus efectos. Es decir, aunque el recurso se interpusiera, las medidas cautelares solicitadas seguirían estando desestimadas, y los acuerdos sociales seguirían produciendo plenos efectos. No obstante, en el hipotético caso de que se interpusiera el recurso y el mismo prosperara ante la Audiencia Provincial de Madrid con anterioridad a la resolución del procedimiento principal, las medidas cautelares solicitadas podrían ser acordadas.

En todo caso, dada la naturaleza declarativa de las pretensiones formuladas en el procedimiento principal, los efectos de una sentencia estimatoria no son fácilmente predecibles. Existe una incertidumbre significativa en cuanto a los efectos respecto del propio acuerdo de escisión impugnado, que pudiera ser declarado nulo, o ser mantenido aunque con reconocimiento de una indemnización en favor del accionista demandante. En caso de declaración de nulidad del acuerdo impugnado, no se ha solicitado la nulidad de los acuerdos y actos posteriores dictados en ejecución del mismo, pero dicha nulidad pudiera ser acordada. Si este fuera el caso, las acciones de la Sociedad quedarían extinguidas por efecto de la propia resolución judicial.

Respecto de la pretensión subsidiaria, aunque la misma fuera estimada, las consecuencias económicas para la Sociedad dependerían del ejercicio ulterior del derecho de separación, y de la valoración que se asignara a las acciones de titularidad del demandante, lo que requerirá actuaciones ulteriores. En este supuesto, las acciones de la Sociedad no se verían afectadas.

(ii) *Procedimiento ordinario núm. 341/2017. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de Pozuelo de Alarcón.*

Con fecha 19 de septiembre de 2017, la Sociedad, La Finca REM y La Finca Somosaguas Golf, S.L., fueron demandadas por Hogar Útil, S.L. y Constructora de Viviendas Unifamiliares, S.L., ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de Pozuelo de Alarcón, bajo el número de Autos 341/2017, ejercitando una acción de responsabilidad extracontractual y reclamación de daños y perjuicios (28.571.433 euros) por la supuesta depreciación de ciertos activos inmobiliarios entregados por las demandadas a los demandantes en cumplimiento de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 65/2016, de 16 de febrero.

Este procedimiento esta solo a falta de que se dicte la correspondiente sentencia, tras haberse celebrado el acto del juicio.

La cuantía de la demanda es de 28.571.433 euros. Las posibles consecuencias económicas podrían ser las derivadas de una eventual estimación total o parcial de la demanda con o sin imposición de costas a la Sociedad.

A este litigio le resulta de aplicación el régimen de reparto de responsabilidad indicado en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo (*Riesgo derivado de la responsabilidad solidaria resultante de la escisión de Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A.*).

(iii) *Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional de fecha 3 de julio de 2018*

El 3 de julio de 2018 se interpuso por La Finca REM un recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, con el número de autos PO 440/2018, contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central (en adelante "TEAC"), de fecha 8 de marzo de 2018, por la que se desestiman las Reclamaciones Económico-Administrativas acumuladas, con números de referencia 00/05168/2015 y 00/05317/2015, interpuestas contra el Acuerdo de Liquidación dictado por la Dependencia Regional de la Inspección de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (en adelante, "AEAT") de Madrid, por el concepto del Impuesto sobre Sociedades relativo a los ejercicios 2010 y 2011, procedente del Acta de Disconformidad número 72484782, con una cuota a ingresar de 16.212.175,23 euros y 2.878.848,24 euros de intereses de demora, así como contra la sanción derivada del mismo por un importe de 3.151.489,34 euros.

Previamente a la interposición del mencionado Recurso Contencioso-Administrativo, contra la mencionada Resolución del TEAC se interpuso con fecha 22 de mayo de 2018, el Recurso de Anulación previsto del art. 241.bis de la Ley General Tributaria, entendiéndose el mismo desestimado por silencio negativo al haber transcurrido un mes sin resolución expresa del mismo. No obstante, mediante resolución de fecha 18 de septiembre de 2018 (notificada el 14 de marzo de 2019) el TEAC estimó el recurso de anulación interpuesto, ordenando la anulación de la resolución de fecha 8 de marzo de 2018 y dictar una resolución sustitutiva de la misma.

En esta línea el TEAC dictó una resolución de fecha 15 de octubre de 2018 (notificado el 4 de febrero de 2019), sustitutiva de la resolución de 8 de marzo de 2018 por la que acuerda estimar parcialmente las pretensiones de La Finca REM, dejando sin efecto la aludida resolución de 8 de marzo de 2018, anulando el Acuerdo de Liquidación impugnado y ordenando a la AEAT la emisión de un nuevo Acuerdo de Liquidación en sustitución del anulado. Este nuevo acuerdo no ha sido todavía recibido. En fecha 3 de abril de 2019 se interpuso el correspondiente Recurso Contencioso Administrativo ante la Audiencia Nacional contra esta última resolución parcialmente estimatoria.

Por lo que respecta al procedimiento contencioso-administrativo sustanciado contra la resolución de 8 de marzo de 2018, con fecha 3 de abril de 2019 se presentó ante la Audiencia Nacional escrito comunicando que la anulación de la resolución recurrida debería conllevar la pérdida de objeto del proceso. A este respecto, la Audiencia Nacional dictó auto el día 29 de abril de 2019 en el que declaraba la pérdida de objeto del procedimiento, al mismo tiempo que la terminación y archivo del mismo.

Por último, con motivo de la Resolución del TEAC de fecha 15 de octubre de 2018 (notificada el 04/02/2019) por la que se estima parcialmente el recurso interpuesto contra las Reclamaciones Económico-Administrativas acumuladas, con número de referencia 00/05168/2015 y 00/05317/2015, a los efectos de tener en cuenta el efecto de la resolución dictada en fecha 08 de marzo de 2018 (RG 00-05103-2015) en el nuevo Acuerdo de Liquidación que sustituya al impugnado, acuerdo que queda pendiente de recibir, ha de ser eliminado en el cómputo de la base imponible comprobada el importe correspondiente a ajuste por operaciones vinculadas. Se estima que el importe del nuevo Acuerdo de Liquidación y la nueva sanción que pueda emitir la AEAT podría ascender a 18.840.294,54 €. Dicho importe se desglosa en los siguientes conceptos:

Concepto	Cuota	Sanción	Intereses de demora	Intereses generado en vía Administrativa	TOTAL
IS 2010	10.670.813,49	2.265.014,99	2.051.578,39	778.157,26	**15.765.564,13**
IS 2011	1.806.587,11	886.474,35	255.540,21	126.128,75	**3.074.730,41**
TOTAL					**18.840.294,54**

A este litigio le resulta de aplicación el régimen de reparto de responsabilidad indicado en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo (*Riesgo derivado de la responsabilidad solidaria resultante de la escisión de Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A.*)

(iv) *Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional de fecha 5 de marzo de 2019*

El 5 de marzo de 2019 se interpuso un Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, con el número de autos PO 358/2019, contra la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central, de fecha 25 de octubre de 2018, por la que se desestiman las Reclamaciones Económico-Administrativas acumuladas, con números de referencia 00/05316/2015 y 00/05115/2015, interpuestas contra el Acuerdo de Liquidación dictado por la Dependencia Regional de la Inspección de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid, por el concepto del Impuesto sobre el Valor Añadido relativo a los ejercicios 2010 y 2011, procedente del Acta de Disconformidad número 72483102, con una cuota a ingresar de 1.822.689,80 euros y 401.336,74 euros de intereses de demora, así como contra la sanción derivada de la misma por un importe de 911.531,50 euros (clave de liquidación A2885015026003451).

A este litigio le resulta de aplicación el régimen de reparto de responsabilidad indicado en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo (*Riesgo derivado de la responsabilidad solidaria resultante de la escisión de Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A.*)

(v) *Diligencias Previas 343/2018. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Pozuelo de Alarcón*

Con fecha 26 de abril de 2018, se formula denuncia por delito de Administración Desleal y Delito Societario, por Dña. Yolanda García-Cereceda, contra los miembros del consejo de administración de la Sociedad (a excepción de Mansfield), el secretario de dicho consejo, D. Héctor Serrat Sanz y Dña. Belén Garrigues Calderón, tramitándose la citada denuncia ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Pozuelo de Alarcón, en las Diligencias Previas 343/2018. La indicada denuncia se refiere a los acuerdos adoptados en la junta general de accionistas de la Sociedad, celebrada el día 24 de abril de 2018, en relación con el reconocimiento de un dividendo ordinario y un dividendo extraordinario a los accionistas de la Sociedad, y la suspensión del pago de los importes correspondientes a Dña. Yolanda García-Cereceda, por estar sus acciones embargadas por mandamiento del Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Madrid.

Tras la práctica de las oportunas actuaciones de instrucción, incluidas las correspondientes declaraciones de la denunciante y los denunciados, mediante Auto nº 106, de fecha 25 de febrero de 2019, la Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia e instrucción nº 3 de Pozuelo de Alarcón, ha acordado decretar el sobreseimiento provisional y el archivo de las

actuaciones, por entender que no concurren los elementos de los tipos delictivos investigados.

Con fecha 13 de marzo de 2019, se ha presentado recurso de reforma y subsidiario de apelación contra el Auto de sobreseimiento y archivo, por Dña. Yolanda García-Cereceda López, contra el citado Auto. Dichos recursos se encuentran en tramitación.

(vi) *Diligencias Previas 96/2017 Juzgado Central de Instrucción nº 6 Audiencia Nacional*

Dña. Susana García-Cereceda y D. Francisco Peñalver, entre otros, están siendo investigados en la pieza "Land" del llamado "Caso Tandem" por determinados servicios contratados con empresas que aparentemente guardan relación con el comisario de policía D. José Villarejo.

Con fecha 30 de julio de 2018, se acordó el sobreseimiento provisional de las actuaciones por entenderse que no concurrían los elementos constitutivos de los delitos denunciados. Con fecha 13 de agosto de 2018, la Fiscalía interpuso recurso directo de apelación sobre la base de, entre otras alegaciones, las relativas a la efectiva concurrencia de sólidos indicios de la comisión de los delitos de cohecho, descubrimiento y revelación de secretos, y falsedad en documento mercantil atribuidos a Dña. Susana García-Cereceda, a D. Francisco Peñalver y a D. David Fernández Aumente. La instrucción fue reabierta el pasado 28 de diciembre de 2018.

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

A continuación, se muestra la cuenta de resultados no auditada ni revisada de La Finca Global Assets a 31 de marzo de 2019:

€ miles	31.03.18	31.03.19
Importe neto cifra de negocios	11.424	12.311
Otros ingresos de explotacion	7	8
Otros gastos de explotación	(3.969)	(4.166)
Amortización del Inmovilizado	(2.869)	(2.968)
Resultado de explotación	**4.592**	**5.186**
Ingresos financieros	-	-
Gastos financieros	(2.573)	(2.581)
Deterioro y enajenación de inst. financieros	-	-
Resultado antes de impuestos	**2.019**	**2.605**
Impuestos sobre beneficios	245	245
Resultado del ejercicio	**2.265**	**2.850**

Desde el 31 de marzo de 2019 hasta la publicación del presente Documento Informativo no ha habido variaciones destacables en la evolución de la Sociedad.

Importe neto de la cifra de negocio

Esta partida recoge ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento de las oficinas y de los gastos repercutidos a los arrendatarios.

A 31 de marzo de 2019, la capacidad total puesta en explotación correspondiente a los inmuebles que han generado los ingresos por arrendamiento se mantiene sin grandes variaciones con respecto al 31 de diciembre de 2018.

Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación a 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

€ miles	31.03.19
Arrendamientos y cánones	9
Gastos de mantenimiento y conservación	1.730
Gastos profesionales independientes	495
Retribuciones al Consejo de Administración	250
Gastos comerciales	209
Primas de seguro	48
Servicios bancarios	4
Gastos por suministros	239
Otros gastos de explotación	4
Servicios exteriores	**2.988**
Impuestos y tributos	1.178
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones	(1)
Total otros gastos de explotación	**4.166**

Gastos financieros

La deuda financiera de La Finca Global Assets arroja un tipo de interés fijo anual del 2,30%, durante toda la vida del préstamo.

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

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 10 de octubre de 2016, fecha de la escisión, y el 31 de diciembre de 2018

Ejercicio 2016

No se llevó a cabo ninguna inversión significativa adicional a los inmuebles asignados a la Sociedad en la escisión de Procisa (ver apartado 2.12 del presente Documento Informativo).

Ejercicio 2017

La Sociedad efectuó, por valor de 6,67 millones de euros, mejoras en el Edificio Torre Suecia, La Finca Business Park, Cardenal Marcelo Spínola Business Park, Martínez Villergas Business Park.

Ejercicio 2018

En el ejercicio 2018 la Sociedad invirtió 187 miles de euros en instalaciones técnicas y otro inmovilizado material.

Adicionalmente, la Sociedad efectuó, por valor de 5,64 millones de euros, mejoras en el Edificio Torre Suecia, La Finca Business Park, Cardenal Marcelo Spínola Business Park, Martínez Villergas Business Park y en las instalaciones para eventos de La Finca Business Park.

Ejercicio en curso

La Sociedad ha efectuado mejoras en sus activos por valor de 0,6 millones de euros en La Finca Business Park, Cardenal Marcelo Spínola Business Park y Martínez Villergas Business Park.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

No existen inversiones futuras ya comprometidas.

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. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

- **a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos**
- **b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos**
- **c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo**

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

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;

(…)".

Se consideran operaciones significativas todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios del Grupo.

€ miles	31.12.17	31.12.18	31.03.19
Ingresos	43.541	45.912	12.311
Fondos propios	134.181	123.918	123.918
1% de los ingresos	435	459	123
1% de los fondos propios	1.342	1.239	1.239

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

Las sociedades con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2017, 2018 y el ejercicio en curso, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Partes vinculadas	Naturaleza de la vinculación
La Finca Real Estate Management, S.L.	Empresa Multigrupo: Gestora
Zalacain, S.A.U.	Empresa Multigrupo: empresa del Grupo La Finca
Junta de Compensación de Somosaguas Sur	Otra parte vinculada: empresa encargada del mantenimiento urbanización La Finca
C.B. 30 S.L.	Otra parte vinculada: empresa de Francisco Lorenzo Peñalver

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, se pone de manifiesto que los cargos detentados por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en otras sociedades de igual o análogo objeto de negocio, no suponen un conflicto de intereses con el cargo que desempeñan en el órgano de decisión de la Sociedad, a excepción de los consejeros que, a continuación, se relacionan:

Administrador	Cargo o función	Sociedad
Jorge Morán Sánchez	Consejero	Castellana Properties, S.L.

Ejercicio 2017

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio 2017:

€ miles	Empresas del grupo	Otras partes vinculadas	Saldo final 2017
Importe neto de la cifra de negocio	432	5	**437**
Otros gastos de explotación	(2.021)	(72)	**(2.093)**

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No se llevaron a cabo operaciones con accionistas significativos durante el ejercicio 2017.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

La retribución del Consejo de Administración de la Sociedad para el ejercicio 2017 fue de 1 millón de euros.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración.

Para el ejercicio 2017 se contrataron pólizas de seguros al objeto de cubrir la responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo, siendo el importe de la prima satisfecha de 42 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

Contrato de prestación de servicios suscrito con la vinculada La Finca REM (como prestadora de servicios). El objeto del contrato aparece descrito en el apartado 2.6.1 del presente documento informativo. Los precios han sido fijados de acuerdo con los vigentes en el mercado a la fecha de formalización del contrato. Los gastos referidos a este contrato figuran registrados en la partida "Otros gastos de explotación", cuyo importe asciende a 2 millones de euros (1,5 millones

de euros registrados como "gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones, y 0,5 millones de euros registrados como "Gastos por honorarios de profesionales independientes").

Contrato de arrendamiento suscrito con la vinculada Zalacaín, S.A. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos de este contrato figuran registrados en la partida "Importe neto de la cifra de negocio", cuyo importe asciende a 265 miles de euros.

Contrato de arrendamiento suscrito con La Finca REM (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los precios de arrendamiento se determinan atendiendo a la oferta efectuada por la Sociedad a terceros no vinculados, en el momento de la firma del contrato. Los ingresos de este contrato figuran registrados en la partida "Importe neto de la cifra de negocio", cuyo importe asciende a 167 miles de euros.

Gastos correspondientes a la distribución de los gastos de mantenimiento y uso de determinadas instalaciones, por la parte que le corresponde a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito de La Finca, facturados por la entidad vinculada La Finca REM. Los gastos por este concepto figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación", cuyo importe asciende a 14 miles de euros.

Gastos correspondientes al mantenimiento de la urbanización exterior, por la parte correspondiente a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito de La Finca, llevados a cabo por la entidad vinculada Junta de Compensación de Somosaguas Sur. Los gastos por este concepto figuran registrados en la partida "Otros gastos de explotación", cuyo importe asciende a 72 miles de euros.

Contrato de subarrendamiento suscrito con su vinculada La Finca REM (como subarrendador), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación", cuyo importe asciende a 7 miles de euros.

Contrato de arrendamiento suscrito con la vinculada C.B. 30, S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos de este contrato figuran registrados en la partida "Importe neto de la cifra de negocio", cuyo importe asciende a 5 miles de euros.

Ejercicio 2018

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones vinculadas del ejercicio 2018:

€ miles	Empresas del grupo	Otras partes vinculadas	Saldo final 2018
Importe neto de la cifra de negocio	611	5	**616**
Otros gastos de explotación	(2.061)	(62)	**(2.123)**

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No se llevaron a cabo operaciones con accionistas significativos durante el ejercicio 2018.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

La retribución del Consejo de Administración de la Sociedad para el ejercicio 2018 fue de 1 millón de euros.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración.

Para el ejercicio 2018 se contrataron pólizas de seguros al objeto de cubrir la responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo, siendo el importe de la prima satisfecha de 42 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

Contrato de prestación de servicios suscrito con la vinculada La Finca REM (como prestadora de servicios). El objeto del contrato aparece descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Los precios han sido fijados de acuerdo con los vigentes en el mercado a la fecha de formalización del contrato. Los gastos referidos a este contrato figuran registrados en la partida "Otros gastos de explotación", cuyo importe asciende a 2,034 millones de euros (1,526 millones de euros registrados como "gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones, y 0,508 millones de euros registrados como "Gastos por honorarios de profesionales independientes").

Contrato de arrendamiento suscrito con la vinculada Zalacaín, S.A. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos de este contrato figuran registrados en la partida "Importe neto de la cifra de negocio", cuyo importe asciende a 377 miles de euros.

Contrato de arrendamiento suscrito con La Finca Real Estate Management, S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los precios de arrendamiento se determinan atendiendo a la oferta efectuada por la Sociedad a terceros no vinculados, en el momento de la firma del contrato. Los ingresos de este contrato figuran registrados en la partida "Importe neto de la cifra de negocio", cuyo importe asciende a 234 miles de euros.

Gastos correspondientes al mantenimiento de la urbanización exterior, por la parte correspondiente a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito de La Finca, llevados a cabo por la entidad vinculada Junta de Compensación de Somosaguas Sur. Los gastos por este concepto figuran registrados en la partida "Otros gastos de explotación", cuyo importe asciende a 62 miles de euros.

Contrato de subarrendamiento suscrito con su vinculada La Finca REM (como subarrendador), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación"; cuyo importe asciende a 14 miles de euros.

Contrato de arrendamiento suscrito con la vinculada C.B. 30, S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos de este contrato figuran registrados en la partida "Importe neto de la cifra de negocio", cuyo importe asciende a 5 miles de euros.

Ejercicio en curso (hasta el 31 de marzo de 2019)

Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No se llevaron a cabo operaciones con accionistas significativos durante el ejercicio en curso.

Operaciones realizadas con administradores y directivos

La retribución del Consejo de Administración de la Sociedad para el primer trimestre fue de 250 miles de euros.

A 31 de marzo de 2019, la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración.

Para el ejercicio 2019 se han contratado pólizas de seguros al objeto de cubrir la responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo, siendo el importe de la prima satisfecha para el primer trimestre de 10,5 miles de euros.

A 31 de marzo de 2019 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

Contrato de prestación de servicios suscrito con la vinculada La Finca REM (como prestadora de servicios). El objeto del contrato aparece descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo. Los precios han sido fijados de acuerdo con los vigentes en el mercado a la fecha de formalización del contrato. Los gastos referidos a este contrato figuran registrados en la partida "Otros gastos de explotación", cuyo importe asciende a 0,517 millones de euros (0,388 millones de euros registrados como "gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones, y 0,129 millones de euros registrados como "Gastos por honorarios de profesionales independientes").

Contrato de arrendamiento suscrito con la vinculada Zalacaín, S.A. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos de este contrato figuran registrados en la partida "Importe neto de la cifra de negocio", cuyo importe asciende a 62 miles de euros.

Contrato de arrendamiento suscrito con La Finca Real Estate Management, S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los precios de arrendamiento se determinan atendiendo a la oferta efectuada por la Sociedad a terceros no vinculados, en el momento de la firma del contrato. Los ingresos de este contrato figuran registrados en la partida "Importe neto de la cifra de negocio", cuyo importe asciende a 66 miles de euros.

Gastos correspondientes al mantenimiento de la urbanización exterior, por la parte correspondiente a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito de La Finca, llevados a cabo por la entidad vinculada Junta de Compensación de Somosaguas Sur. Los gastos por este concepto figuran registrados en la partida "Otros gastos de explotación", cuyo importe asciende a 17 miles de euros.

Contrato de subarrendamiento suscrito con su vinculada La Finca REM (como subarrendador), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación"; cuyo importe asciende a 4 miles de euros.

Contrato de arrendamiento suscrito con la vinculada C.B. 30, S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos de este contrato figuran registrados en la partida "Importe neto de la cifra de negocio", cuyo importe asciende a 1 miles de euros.

Gastos correspondientes a la distribución de los gastos de mantenimiento y uso de determinadas instalaciones, por la parte que le corresponde a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito de La Finca, facturados por la entidad vinculada La Finca Real Estate Management S.L. Los gastos por este concepto para el primer trimestre del ejercicio 2019 ascienden a 4 miles de euros.

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

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

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 de la Sociedad está regulado en los artículos 10 y 12 de sus Estatutos Sociales. De dicha regulación cabe destacar:

(i) Estructura

El órgano de administración de la Sociedad consiste en un Consejo de Administración que estará formado por un mínimo de cuatro (4) y un máximo de seis (6) miembros.

(ii) Composición

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración está compuesto por cuatro (4) miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Tenedora Michigan 42, S.L., representada por Dña. Susana García – Cereceda López	Presidente	13/09/2017	Ejecutivo
D. Jorge Morán Sánchez	Consejero	13/09/2017	Independiente
Mansfield Invest SOCIMI, S.A., representada por D. Francisco Milone	Consejero	13/09/2017	Dominical
D. Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez	Consejero	13/09/2017	Dominical

Asimismo, el Secretario no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad es D. Diego Luis Lozano Romeral, nombrado el 15 de diciembre de 2016, y el Vicesecretario no consejero es D. Juan Javier Moreno Boussinet, nombrado el 26 de junio de 2017.

(iii) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 12.3 de los estatutos sociales de la Sociedad, el cargo de Consejero se ejercerá por un plazo de seis (6) años.

(iv) Adopción de acuerdos

De acuerdo con lo establecido en el artículo 12.11, los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos concurrentes a la sesión, salvo disposición legal específica en otro sentido y salvo los que versen sobre las materias indicadas a continuación, que requerirán el voto favorable de, al menos, cuatro (4) Consejeros (si aumentase el número de miembros, el número de votos favorables exigido aumentará en la misma proporción):

a. aprobación del plan de negocio, su revisión anual y cualquier modificación sustancial del mismo; será considerada como sustancial cualquier modificación que implique un cambio en más del cinco por ciento (5%) en la suma agregada de costes, inversiones e ingresos del plan de negocio existente;

b. aprobación del presupuesto anual para cada ejercicio social, tanto para la Sociedad como para cada activo, así como cualquier modificación sustancial del mismo; se considerará sustancial cualquier modificación que implique una estimación de aumento en los costes o inversiones o una estimación de reducción en los ingresos de más del cinco por ciento (5%) en relación con el presupuesto existente;

c. la formalización, modificación o extensión de contratos de arrendamiento, con la excepción de aquellos que hubiese aprobado previamente el comité de arrendamientos o que cumplan los criterios siguientes:

   - la renta neta de gastos e impuestos no se desvía en más de un quince por ciento (15%) de la renta objetivo (neta de impuestos y cargos por servicios no recuperables) en relación con los inmuebles reflejados en el plan de negocio o presupuesto anual aplicable;
   - cualquier periodo de carencia más cualquier contribución realizada por la Sociedad a obras privativas llevadas a cabo por el arrendatario que no impliquen conjuntamente una cantidad superior al veinte por ciento (20%) de la renta agregada para el plazo de duración obligatorio del contrato de arrendamiento correspondiente;
   - la renta se actualiza anualmente de conformidad con el índice de precios al consumo (IPC); y
   - la duración del contrato no es inferior a dos (2) años ni superior a cinco (5) años.

d. cualquier inversión en bienes inmuebles o en títulos representativos de capital, y cualquier inversión en bienes muebles por importe agregado superior a cien mil euros (100.000 euros) anuales, que no estén reflejadas en el plan de negocio o el presupuesto anual aplicable;

e. aprobación de gastos de mantenimiento y costes operativos en una cantidad agregada superior a cien mil euros (100.000 euros) anuales que no estén contemplados en el presupuesto anual;

f. contratación de personal cuando dicha contratación, en número o coste, no se hubiese contemplado en el plan de negocio o presupuesto anual;

g. cualquier decisión en materia de personal cuando impliquen un gasto que, conjuntamente con el resto de los gastos de personal, exceda en más de un quince por ciento (15%) del importe que para dicho concepto figure en el plan de negocios o en el presupuesto anual, sin tener en cuenta para el cálculo de dicha desviación el personal indicado en el apartado (y) siguiente;

h. la venta, transmisión, o cualquier otra disposición o gravamen sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad, cuando la transacción no esté incluida en el presupuesto anual o en el plan de negocio;

i. la venta, transmisión o cualquier otra disposición sobre los activos mobiliarios de la Sociedad cuando la transacción no esté incluida en el presupuesto anual o en el plan de negocio y tenga una cuantía (ya sea individual o conjunta con otras operaciones llevadas a cabo en el mismo ejercicio social) de más de cien mil euros (100.000 euros);

j. la formalización, modificación o prórroga de acuerdos o contratos que excedan el curso ordinario del negocio, incluidos los de joint venture y la ejecución de alianzas estratégicas con terceros ajenos a la Sociedad;

k. Financiación:

- la suscripción de contratos de financiación por parte de la Sociedad durante un periodo superior a un (1) año;
- la suscripción de cualesquiera acuerdos de financiación por parte de la Sociedad por un importe superior (de forma individual o conjunta con otros suscritos durante el mismo ejercicio) a un millón de euros (1.000.000 euros);
- la modificación de los términos y condiciones existentes de cualquier financiación prevista en este artículo;
- contratos de cobertura, swaps o derivados;
- la concesión de préstamos o créditos por parte de la Sociedad a terceros;
- la concesión de cualesquiera garantías reales sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad; y
- la concesión de garantías personales, salvo que se hagan en el contexto de la transmisión de un determinado activo a un tercero;

l. el comienzo o extinción por medio de un acuerdo extrajudicial de cualesquiera demandas o procedimientos judiciales por un importe superior a (a) individualmente, ciento cincuenta mil euros (150.000 euros), o (b) de forma conjunta en cualquier ejercicio, de quinientos mil euros (500.000 euros).

m. la autorización para la realización o modificación de transacciones con partes vinculadas (según este término se define en el artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades), independientemente de su cuantía, incluyendo el contrato de gestión;

n. la delegación de facultades del Consejo en relación con las materias previstas en este precepto;

o. la formulación de las cuentas anuales;

p. la aprobación de cualquier folleto de emisión o admisión a cotización de valores, así como de la información pública a comunicar al mercado;

q. el nombramiento, en su caso, de los miembros de las comisiones del Consejo de Administración y la fijación de su retribución;

r. la modificación de las retribuciones individuales de los miembros del consejo, incluidas las del presidente;

s. el nombramiento y cese, en su caso, de los directivos que reportan al presidente y la fijación y modificación de sus remuneraciones en cuantía superior al cinco por ciento (5%) anual;

t. la propuesta a la Junta General de cualquier decisión sobre la que se prevea una mayoría reforzada;

u. los aumentos de capital cuya ejecución hubiera sido delegada por la Junta General a favor del Consejo de administración de la Sociedad en virtud del artículo 313 de la Ley de Sociedades de Capital;

v. el nombramiento de empresas de tasación;

w. la formalización de cualquier contrato de seguro cuya prima anual exceda de quinientos mil euros (500.000 euros) o la compañía aseguradora no sea una de las cinco primeras que operan en España en cuando a rating de crédito;

x. cualquier modificación sustancial de los principios contables de la Sociedad;

y. el nombramiento de un nuevo gestor de activos ("*asset manager*"), administrador de inmuebles ("*facility manager*") o administrador de propiedades ("*property manager*"), y los términos de dichos nombramientos.

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.

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

Dña. Susana García-Cereceda López (representante persona física de Tenedora Michigan 42, S.L. Presidente del Consejo de Administración de La Finca Global Assets)

Tenedora Michigan 42, S.L. es la Presidente ejecutiva de Grupo La Finca y de La Finca Global Assets, así como de las demás sociedades beneficiarias de la escisión de Procisa. En todos estos cargos, la representante persona física de Tenedora Michigan 42, S.L. es Dña. Susana García-Cereceda López.

Desde 1988 hasta 2010, Dña. Susana García-Cereceda López ocupó el cargo de administradora de Procisa, conjuntamente con su padre, D. Luis García-Cereceda, presidente y fundador de dicha sociedad y del grupo empresarial. Como miembro del órgano de administración, participó en el lanzamiento de proyectos muy relevantes y exitosos para la Sociedad, como La Finca Business Park.

D. Jorge Morán Sánchez (Consejero independiente)

D. Jorge Morán Sánchez es un profesional con amplia experiencia en los sectores bancario y de seguros. Desde 2004 ha ocupado varios puestos de gestión en el Banco Santander. Anteriormente, desarrolló su carrera profesional en Morgan Stanley, NatWest Bank y Citibank España.

Asimismo, es miembro del Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A.

D. Francisco Milone (representante persona física de Mansfield Invest SOCIMI, S.A.)

Francisco se unió a Värde Partners en 2008 y es responsable de la inversión inmobiliaria en Europa para Värde Partners, asimismo es miembro del Comité de Inversión.

Anteriormente, Francisco trabajó para Goldman Sachs International como Associate en el Bank Loans Distressed Investing y también trabajó para Meliorbanca S.p.A. como asociado en el área de fusiones y adquisiciones.

Francisco se graduó en Economía y Finanzas en la Universidad L.U.I.S.S. Guido Carli y tiene un MBA por la Columbia Business School.

D. Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez (Consejero dominical)

D. Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez ha sido socio del grupo empresarial de la familia García-Cereceda desde 1968.

Entre 1968 y 1990 desarrolló numerosos proyectos en la zona de negocios de la ciudad de Madrid y colaboró activamente en la fijación de las bases de la urbanización "La Finca" que, a día de hoy, constituye una de las zonas residenciales más exclusivas de España y se está convirtiendo en un referente para el resto de Europa.

D. Diego Luis Lozano Romeral (Secretario no consejero)

D. Diego Luis Lozano Romeral es el socio director de la oficina de Madrid del despacho de abogados Pinsent Masons. Está especializado en derecho mercantil, en particular, en fusiones y adquisiciones y acuerdos de colaboración tanto públicos como privados, especialmente aquellos relacionados con el sector de infraestructuras. Es abogado del estado, actualmente en excedencia.

Ha desempeñado el cargo de director de la asesoría jurídica de la Secretaría de Estado de Hacienda entre 1987 y 1991 y ha sido Secretario General Técnico en el Ministerio de Obras Públicas, entre 1991 y 1995. También ocupó el cargo de Consejero en el Consejo de Administración de AENA, en el de Correos y Telégrafos y en el del Banco de Crédito Local. Adicionalmente, entre 1997 y 2001 fue Vicesecretario General y Vicesecretario del Consejo de Administración del Grupo Telefónica, liderando y supervisando todos los departamentos legales del grupo, tanto en España como en América Latina.

D. Juan Javier Moreno Boussinet (Vicesecretario no consejero)

D. Juan Javier Moreno Boussinet se licenció en derecho en la Universidad Complutense de Madrid en 1991. Después de dedicarse durante dos (2) años a la preparación de oposiciones a la Escuela Judicial, comenzó su carrera profesional como abogado en despachos especializados en los órdenes civil y laboral.

En 2003 se incorporó a la asesoría jurídica de Procisa y en la actualidad desempeña la dirección de la asesoría jurídica del Grupo La Finca, ocupándose de la representación y defensa de la Sociedad, así como del resto de las entidades del grupo, de la negociación con clientes y proveedores y de la redacción de todo tipo de contratos y documentos societarios relacionados con la actividad de la Sociedad.

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 los artículos 12.4 a 12.6 de los Estatutos Sociales, el cargo de consejero es retribuido y consistirá en una asignación fija. La Junta General determinará, con carácter anual, el importe máximo de dicha asignación fija que será distribuida por el propio Consejo de Administración entre sus miembros, tomando en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero.

La retribución total de los consejeros durante el ejercicio 2018 fue de 1.000.000 euros. Asimismo, en la Junta General Ordinaria de la Sociedad, celebrada el 12 de junio de 2019, se aprobó una retribución total a favor de los consejeros de la Sociedad de 1.000.000 euros para el ejercicio 2019.

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

No existen cláusulas de blindaje sobre los administradores de la Sociedad.

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

La Sociedad no cuenta con personal en plantilla, teniendo encomendadas las funciones propias de gestión a la sociedad vinculada La Finca REM, en virtud del contrato mercantil suscrito por ambas partes descrito en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo se incluirá también el 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, La Finca Global Assets cuenta con 26 accionistas y 32.189 acciones en autocartera. La Finca Global Assets cuenta con 3 accionistas con participación directa superior al 5% del capital social, con una participación valorada en 174.078.661,76 euros. De

esta manera, la Sociedad cumple con el requisito de difusión en el momento de su incorporación al MAB. A continuación, se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad:

La composición accionarial de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Nº de acciones	Participación directa
Grupo La Finca Promociones y Conciertos	18.914.170	50,01%
Mansfield Invest SOCIMI, S.A.	14.287.376	37,78%
Yolanda García - Cereceda	4.154.390	10,99%
23 accionistas minoritarios	429.185	1,13%
Autocartera	32.189	0,09%
Total	**37.817.310**	**100%**

A continuación, se identifican a los socios de Grupo La Finca:

Accionista	Participación
Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez	4,576%
Eduardo García-Cereceda	12,703%
Gestora Génova 10, S.L.	69,869%
Susana García-Cereceda López	12,848%
Inversiones Urbanas Almagro, S.A.	0,004%
Total	**100%**

Seguidamente se identifican a los socios de Gestora Génova 10, S.L:

Accionista	Participación
La Finca Real Estate Management, S.L.	12,958%
Eduardo García-Cereceda	1,545%
Isabel Álvarez Núñez (*)	7,756%
Isabel García Álvarez (*)	3,735%
Eduardo García Álvarez (*)	3,735%
Luis García Álvarez (*)	3,735%
Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez	0,618%
Rosario González Sánchez (**)	0,743%
Lorenzo Peñalver González (**)	1,486%
Carlos Peñalver González (**)	1,486%
Elena Peñalver González (**)	1,486%
Serrano 134, S.L.	60,716%
Total	**100%**

(*) Cónyuge e hijos de Eduardo García Cereceda

(**) Cónyuge e hijos de Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Los socios de Serrano 134, S.L. son los indicados a continuación:

Accionista	Participación
Yolanda García-Cereceda López	33,813%
Susana García-Cereceda López	34,175%
La Finca Real Estate Management, S.L.	32,012%
Total	**100%**

Por último, se identifican a los socios de La Finca REM:

Accionista	Participación
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L.	89,015%
Yolanda García-Cereceda López	10,985%
Total	**100%**

Tal y como se desprende de los cuadros accionariales anteriores, La Finca REM es accionista de Serrano 134, S.L. y de Gestora Génova 10, S.L. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo 148 de la Ley de Sociedades de Capital, al poseer acciones de sus sociedades dominantes, las acciones titularidad de La Finca REM tienen actualmente suspendido su derecho de voto.

A la fecha del presente Documento Informativo, los accionistas con una participación, directa e indirecta, superior al 5% del capital de la Sociedad son:

Accionistas	Participación directa	Participación indirecta	Total
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarias, S.L.	50,01%	-	**50,01%**
Mansfield Invest SOCIMI, S.A.	37,78%	-	**37,78%**
Fondos gestionados por Värde Partners, Inc	-	37,78%	**37,78%**
Yolanda García - Cereceda	10,99%	12,12%	**23,11%**
Susana García - Cereceda	-	18,68%	**18,68%**
Eduardo García - Cereceda	-	6,89%	**6,89%**

Diversos fondos gestionados o asesorados por Värde Partners, Inc. tienen, en su conjunto, una participación indirecta del 37,78% a través de Mansfield (único consejero de la Sociedad con una participación directa superior al 1% del capital).

Asimismo, Dña. Yolanda García - Cereceda tiene una participación indirecta del 12,12% a través de Serrano 134, S.L. y de Inversiones Urbanas Almagro, S.A., sumando una participación total, directa e indirecta, del 23,11%.

Dña. Susana García-Cereceda López, representante persona física de Tenedora Michigan 42, S.L. (consejero de la Sociedad), tiene una participación indirecta total del 18,68% a través de las sociedades Grupo La Finca, Serrano 134, S.L. e Inversiones Urbanas Almagro, S.A.

Por último, D. Eduardo García – Cereceda tiene una participación indirecta total en la Sociedad del 6,89% a través de Grupo La Finca, Gestora Génova e Inversiones Urbanas Almagro.

Resaltar que, adicionalmente a los consejeros mencionados anteriormente, D. Francisco Lorenzo Peñalver tiene una participación indirecta total del 2,51% a través de las sociedades Grupo La Finca, Gestora Génova 10, S.L. e Inversiones Urbanas Almagro, S.A.

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 (ver Anexo VIII del presente Documento Informativo).

2.22. Declaración sobre la existencia de Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 19 de junio de 2019 un Reglamento Interno de Conducta.

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 corporativa de la Sociedad (www.lafincaglobalassets.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.

Principales riesgos de la Compañía

Conflicto de interés con la sociedad gestora

Tal y como se indica en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la gestión de activos de la Sociedad es realizada por La Finca REM, cuyo accionista mayoritario, Grupo La Finca, también es accionista de La Finca Global Assets con una participación del 50,01%. Dicho accionista, en la doble condición de accionista de La Finca Global Assets y de la Gestora, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de La Finca Global Assets.

Nivel de endeudamiento

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene una deuda financiera bruta de 388.591 miles de euros (préstamo sindicado), devengando un interés fijo del 2,3% anual, pagadero trimestralmente hasta el 28 de diciembre de 2023, fecha de vencimiento del préstamo. A 31 de diciembre de 2018 el ratio Loan to Value de la Sociedad ascendía a 54%, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2018 según informe de valoración de Gloval. Los covenants acordados en el contrato de financiación aparecen detallados en el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo.

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 Finca Global Assets.

Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, la totalidad de los activos inmobiliarios de La Finca Global Assets destinados al arrendamiento garantizan el préstamo sindicado descrito en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. El vencimiento del préstamo es el 28 de diciembre de 2023. En caso de que La Finca Global Assets incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de La Finca Global Assets. En el apartado 2.12.1 del presente Documento Informativo se detallan los covenants de la deuda hipotecaria.

El detalle del préstamo hipotecario a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

€ miles	**31.12.18**
Caixabank S.A.	100.000
Banco Santander S.A.	60.000
Societe Generale (Banco agente)	40.000
Allianz Lebensv/Stuttgart	70.000
Allianz S.P.A.	20.000
Allianz Versicherung/Munich	20.000
Allianz Versogungskasse VE	10.000
Alliaprivkran	20.000
Euler Hermes (Allianz) 15.	15.000
LF Predirec Immo IV (ACOFI)	40.000
Subtotal	**395.000**
Gastos de formalización	(6.409)
Total	**388.591**
GAV* (rango medio)	704.993
LTV**	**54%**

*GAV: Gross Asset Value

**LTV: Loan to value

Concentración geográfica

A 31 de diciembre de 2018, los activos que la Sociedad posee en la ciudad de Madrid y en Pozuelo de Alarcón (Madrid) representan el 100% del valor total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de los correspondientes Ayuntamientos o de la Comunidad

Autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podrían verse afectados negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo de ejecución de las prendas existentes sobre parte de las acciones de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, un 9,82% de las acciones de la Sociedad titularidad de Grupo La Finca se encuentran pignoradas en virtud de contratos de prenda identificados en los apartados 2.12 y 3.5 de este Documento Informativo.

En caso de que la Sociedad incumpliera las obligaciones garantizadas mediante las prendas anteriormente indicadas, el acreedor pignoraticio correspondiente podría inicia el procedimiento de ejecución de la prenda.

Riesgo derivado de la responsabilidad solidaria resultante de la escisión de Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A.

Tal y como se indicó anteriormente, la Sociedad se constituyó como consecuencia de la escisión total de la sociedad Procisa a favor de tres sociedades beneficiarias, entre las que se encuentra la Sociedad.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 80 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, de las obligaciones asumidas por una sociedad beneficiaria que resulten incumplidas responderán solidariamente las demás sociedades beneficiarias hasta el importe del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas y, si subsistiera la sociedad escindida por tratarse de una escisión parcial, la propia sociedad escindida por la totalidad de la obligación. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en la ley, al tratarse de una escisión total, la Sociedad responde de forma solidaria hasta el límite del activo neto que le ha sido atribuido en la escisión de Procisa, de cualesquiera incumplimientos de obligaciones derivadas de la sociedad escindida, junto con el resto de sociedades beneficiarias de la escisión.

No obstante lo anterior, en el proyecto de escisión de Procisa se previó que todos los activos y pasivos de Procisa no incluidos en ninguno de los inventarios de las tres sociedades beneficiarias de la escisión, se adjudicaban a La Finca REM. Los pasivos derivados de ciertos litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor (apartado 2.12.4 de este Documento Informativo) no han sido expresamente atribuidos a la Sociedad y, por tanto, la responsabilidad sobre el resultado de los mismos, en caso de producirse, debería ser asumida por La Finca REM. En tal caso, si esta última incumpliera dicha obligación y esto afectara a la Sociedad, esta tendría derecho a ser objeto de resarcimiento por La Finca REM.

Asimismo, en el marco de los acuerdos suscritos en relación con la entrada de Mansfield en el capital de La Finca Global Assets, como refuerzo del régimen de reparto de responsabilidad descrito anteriormente y para el supuesto de que se reclamasen a la Sociedad obligaciones de naturaleza fiscal procedentes de Procisa o derivadas de la escisión, La Finca REM se obligó a cumplir dichas obligaciones como propias.

Riesgo derivado de la salida de Mansfield del capital social de la Compañía

Con fecha 28 de diciembre de 2016, Grupo La Finca, accionista mayoritario de La Finca Global Assets, suscribió un Acuerdo de Accionistas con Mansfield.

El Acuerdo de Accionistas suscrito por ambas partes contiene un conjunto de previsiones dirigidas a regular los mecanismos de desinversión de Mansfield en la Sociedad.

De conformidad con dichas previsiones, transcurrido el periodo de permanencia (3 años a contar desde la fecha del Acuerdo de Accionistas), Mansfield puede decidir llevar a cabo su desinversión en la Sociedad.

En este supuesto, Grupo La Finca tiene un derecho a efectuar una oferta de compra por la participación de Mansfield. Si Mansfield no aceptara esta oferta, podría iniciar la venta en mercado de su participación, llevando a cabo una valoración de la Sociedad.

Si transcurridos 10 meses desde el inicio del proceso de venta a mercado, Mansfield no hubiera podido vender su participación por un valor superior al 95% del valor de mercado (el "**Precio Base**") de las acciones de La Finca Global Assets, Grupo La Finca dispondrá de 3 meses para comprar la participación a ese precio. Si Mansfield hubiera encontrado un comprador pero este no hubiera sido aceptado por Grupo La Finca, Mansfield podrá obligar a Grupo La Finca a adquirir su participación al precio ofrecido por el tercero.

Si Grupo La Finca no efectuara la adquisición en alguno de los casos anteriores, Mansfield puede decidir que se inicie un proceso de escisión de la Sociedad y que se le adjudiquen sociedades resultantes de la misma, a cambio de su participación, o que se le vendan activos de la Sociedad en cuantía suficiente para que la Sociedad le pueda comprar su participación (con amortización de las acciones adquiridas). A estos efectos, las acciones de la Sociedad se valorarán a Precio Base y los activos siguiendo el criterio de valoración NAV (esto es, el valor de la tasación menos la deuda financiera asociada a cada uno de ellos). En el supuesto de que existiese alguna diferencia entre la valoración de las acciones y los activos, la parte que resulte deudora abonará la diferencia a la otra parte en metálico.

En el apartado 4 del presente Documento Informativo se incluye una descripción más detallada del mecanismo de salida de Mansfield.

Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés por influencia del accionista mayoritario

Grupo La Finca, en su condición de accionista significativo con una participación del 50,01% en la Sociedad, podría 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 Grupo La Finca coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

Conflicto de interés con alguno de los miembros del Consejo de Administración

D. Jorge Morán Sánchez, miembro del Consejo de Administración de La Finca Global Assets, es también miembro del Consejo de Administración de Castellana Properties SOCIMI, S.A.

En consecuencia, en su doble condición de miembro del Consejo de Administración de otra sociedad con similar objeto social y miembro del Consejo de Administración de La Finca Global Assets, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas de La Finca Global Assets.

Sin perjuicio de lo anterior, en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 12 de junio de 2019, se acordó la dispensa del posible conflicto de interés que pudiera existir en relación con D. Jorge Morán Sánchez.

Riesgo derivado del resultado desfavorable de los litigios que afectan al Emisor

Tal y como se indica en el apartado 2.12.4 del presente Documento Informativo, actualmente la Sociedad está afectada por los litigios descritos en dicho apartado.

En particular, cabe destacar el procedimiento ordinario número 115/2017. Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid. El 30 de enero de 2017, Dña. Yolanda García-Cereceda López presenta demanda de nulidad de la escisión total y simultánea transformación de Procisa, en tres sociedades de responsabilidad limitada, contra las tres sociedades beneficiarias de la escisión: la Sociedad, La Finca REM y La Finca Somosaguas Golf, S.L.

Subsidiariamente en la demanda, se solicita el reconocimiento del derecho de separación de la demandante como consecuencia de la escisión total y simultánea transformación.

La demanda, que se tramita como procedimiento ordinario 115/2017, incluye una solicitud de medidas cautelares de anotación preventiva de la demanda en el Registro Mercantil, respecto de la cual se abrió pieza separada de medidas cautelares. Con fecha 1 de junio de 2017, se dictó Auto desestimando en su integridad las medidas cautelares solicitadas, Auto que no fue recurrido.

En este momento, tras la celebración del acto del juicio, el procedimiento se encuentra pendiente de sentencia.

Con fecha 4 de junio de 2019, la representación procesal de Dña. Yolanda García-Cereceda López presentó, en el marco del procedimiento ordinario núm. 115/2017 que se sustancia ante el Juzgado de lo Mercantil núm. 5 de Madrid, solicitud de medida cautelar consistente en la suspensión de los puntos del orden del día ocho y nueve de la junta general de accionistas de la Sociedad convocada para el día 12 de junio de 2019 en primera convocatoria y para el día 13 de junio de 2019 en segunda convocatoria. Dichos puntos del orden del día se referían a la solicitud de admisión de las acciones de la Sociedad a negociación al MaB y al desdoblamiento de las indicadas acciones previo a dicha admisión. La junta general de la Sociedad se celebró el día 12 de junio de 2019, adoptándose en ella la totalidad de los acuerdos relativos a la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el MaB. No consta

hasta la fecha impugnación de los acuerdos sociales adoptados en el seno de dicha junta, sin perjuicio de que uno de los accionistas, cuya participación en el capital social de la Sociedad es superior al 10%, manifestó en dicha junta general su intención de impugnar los acuerdos adoptados. Asimismo, se hace constar que dicho accionista ha manifestado su intención de impugnar la totalidad de los acuerdos adoptados por la Junta General de la Sociedad en los últimos tres (3) años sin que se haya iniciado ningún procedimiento de impugnación.

Con fecha 2 de septiembre, el Juzgado nº 5 ha dictado Auto desestimando en su integridad la solicitud de medidas cautelares. Contra la referida resolución, cabe interponer recurso de apelación ante el Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid en el plazo de veinte días para su ulterior resolución por la Audiencia Provincial de Madrid. La interposición del recurso no afecta a la eficacia del pronunciamiento del Auto ni altera sus efectos. Es decir, aunque el recurso se interpusiera, las medidas cautelares solicitadas seguirían estando desestimadas, y los acuerdos sociales seguirían produciendo plenos efectos. No obstante, en el hipotético caso de que se interpusiera el recurso y el mismo prosperara ante la Audiencia Provincial de Madrid con anterioridad a la resolución del procedimiento principal, las medidas cautelares solicitadas podrían ser acordadas.

En todo caso, dada la naturaleza declarativa de las pretensiones formuladas en el procedimiento principal, los efectos de una sentencia estimatoria no son fácilmente predecibles. Existe una incertidumbre significativa en cuanto a los efectos respecto del propio acuerdo de escisión impugnado, que pudiera ser declarado nulo, o ser mantenido aunque con reconocimiento de una indemnización en favor del accionista demandante. En caso de declaración de nulidad del acuerdo impugnado, no se ha solicitado la nulidad de los acuerdos y actos posteriores dictados en ejecución del mismo, pero dicha nulidad pudiera ser acordada. Si este fuera el caso, las acciones de la Sociedad quedarían extinguidas por efecto de la propia resolución judicial.

Respecto de la pretensión subsidiaria, aunque la misma fuera estimada, las consecuencias económicas para la Sociedad dependerían del ejercicio ulterior del derecho de separación, y de la valoración que se asignara a las acciones de titularidad del demandante, lo que requerirá actuaciones ulteriores. En este supuesto, las acciones de la Sociedad no se verían afectadas.

En relación con el resto de procedimientos, en caso de que el resultado de alguno de los litigios fuese desfavorable para la Sociedad, resultarían de aplicación las consecuencias indicadas en el apartado 2.12.4 para el correspondiente litigio.

Riesgo derivado de la falta de transformación de las acciones de la Sociedad en anotaciones en cuenta

Habiendo transcurrido el pasado 2 de agosto de 2019 el plazo previsto para la presentación de los títulos representativos de las acciones de la Sociedad ante las entidades en las que los accionistas tengan abiertas sus correspondientes cuentas de valores, aquellos accionistas que no han presentado los títulos para su transformación en anotaciones en cuenta podrán tener dificultades operativas para el ejercicio de los derechos derivados de dichas acciones.

Pasados tres (3) años desde la conclusión del plazo previsto para la transformación sin que se haya producido la inscripción correspondiente mediante anotaciones en cuenta, la entidad encargada del

registro contable procederá a la venta de los valores por cuenta y riesgo de los interesados, en los términos previstos en el artículo 4 del Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre registro, compensación y liquidación de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, lo cual, en función de la cantidad de valores pendientes de transformar y del procedimiento seguido para la venta de los mismos podría, en su caso, llegar a generar una distorsión en el precio de cotización de las acciones en el mercado.

Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 23 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 429.185 acciones, que representan un 1,13% del capital social de La Finca Global Assets con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2 millones de euros. No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMIs, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este Documento Informativo) una combinación de 150.000 euros en efectivo y 32.189 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 150.000 euros, considerando el precio de referencia por acción de 4,66 euros. Dichas acciones representan un 0,09% del capital social de La Finca Global Assets.

2.23.1 Riesgos operativos y del sector

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.

Concentración significativa de clientes

A 31 de diciembre de 2018, el 45% de los ingresos provenían de 5 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Concentración significativa en una tipología de activo

A 31 de diciembre de 2018, el 100 % del valor total de los activos de la Sociedad son oficinas, lo que supone poca diversificación en cuanto a tipo de activo se refiere. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, tecnológicas, competencia, etc.) afectarían a los activos mantenidos por la Sociedad, lo que podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo derivado de las licencias y certificados de eficiencia energética de los inmuebles

Para la tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad y/o sus inquilinos están obligados a obtener ciertas licencias, certificados, permisos o autorizaciones para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación de actividades, la realización de obras de remodelación y/o ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso o la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial.

La falta de otorgamiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la correspondiente administración pública del cierre de la actividad llevada a cabo en los activos, lo que podría tener un efectivo negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera La Finca Global Assets se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que La Finca Global Assets compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de La Finca Global Assets.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

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 La Finca Global Assets quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, 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 La Finca Global Assets a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a La Finca Global Assets 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.

Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros

La Finca Global Assets está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios que adquiera la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que La Finca Global Assets fuese propietario.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por los seguros contratados por La Finca Global Assets, que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el 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 en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar a excepción de la valoración anual exigida por el MAB) y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

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.

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.

2.23.2 Riesgos operativos y asociados a la valoración

Riesgo asociado a la valoración

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de Gloval a 31 de diciembre de 2018. Para la fijación de dicho precio, la Sociedad ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de La Finca Global Assets sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

2.23.3 Riesgos ligados a las acciones

Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un 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 puede resultar difícil encontrar liquidez a su inversión en la Sociedad, así como que el valor de su inversión puede aumentar o disminuir.

Evolución de la cotización

Los mercados de valores, a la fecha del presente Documento Informativo tienen 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 la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de ésta.

2.23.4 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales

Riesgos asociados al marco regulatorio que afectan al negocio de La Finca Global Assets

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, 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 inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, 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 SOCIMIs, 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 SOCIMIs. 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 SOCIMIs.

e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs 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 SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implica 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 Impuesto sobre Sociedades 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.

El régimen de SOCIMI es relativamente nuevo y puede ser modificado

Con fecha 13 de septiembre de 2017 y con efectos desde 1 de enero de 2017, la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de SOCIMIs, comunicando dicha opción a la Administración Tributaria con fecha 28 de septiembre de 2017.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI (que, en general, establece un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades) es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs actualmente existentes ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas tributarias escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento. Por tanto, cualquier modificación (incluyendo modificaciones en la interpretación) de la normativa española relativa al régimen de SOCIMIs y, en general, de la normativa fiscal, podría implicar el establecimiento de nuevos impuestos o el incremento de los tipos impositivos vigentes, siendo posible, además, que se introduzcan nuevos requisitos en el futuro al respecto de los requisitos exigibles para la aplicación del régimen de SOCIMI (incluyendo modificaciones en la interpretación de los hoy vigentes). Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos

La aplicación del régimen de SOCIMI a la Sociedad está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, incluyendo, entre otros, la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la inversión en "Activos Aptos" de acuerdo

con el régimen de SOCIMI, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

El incumplimiento de tales requisitos determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad en materia de impuestos directos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de la Sociedad, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y (iii) determinaría que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría, por tanto, afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

Por otro lado, si la Sociedad transmitiera sus Activos Aptos sin que se hubiera cumplido el período mínimo de mantenimiento de tres años, las rentas obtenidas a resultas de dichas transmisiones (i) tributarían de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y (ii) computarían de forma negativa a efectos de la determinación del cumplimiento del requisito de obtención de rentas de la Sociedad a efectos del régimen de SOCIMI, lo que podría determinar la pérdida para la Sociedad de su régimen de SOCIMI si no subsana dicha situación dentro del ejercicio inmediato siguiente.

De igual manera, la Sociedad debería regularizar la tributación directa de todas las rentas derivadas de Activos Aptos transmitidos sin haberse cumplido el citado período de mantenimiento y que se beneficiaron del régimen fiscal de SOCIMIs, que pasarían a tributar conforme al régimen general y al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

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.

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 2016 hasta la fecha de este Documento).

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 su incorporación

Con fecha 12 de junio de 2019 la Junta General Ordinaria de accionistas 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 Finca Global Assets está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.672.596,5 euros, representado por 37.817.310 acciones nominativas de 0,15 euros 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 dan derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

Por último, habiendo transcurrido el pasado 2 de agosto de 2019 el plazo de 1 mes concedido a tal efecto, según anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web de la Sociedad, los títulos representativos de las acciones correspondientes a los accionistas de la Sociedad que no han presentado los mismos ante las entidades en las que tienen abiertas sus correspondientes cuentas de valores, no han sido transformados en anotaciones en cuenta, por lo que han dejado de representar los valores correspondientes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre registro, compensación y liquidación de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial. Esta circunstancia puede generar dificultades operativas en cuanto al ejercicio por los accionistas titulares de dichas acciones de los derechos derivados de las mismas.

Pasados tres (3) años desde la conclusión del plazo previsto para la transformación sin que se haya producido la inscripción correspondiente mediante anotaciones en cuenta, la entidad encargada del registro contable procederá a la venta de los valores por cuenta y riesgo de los interesados, en los términos previstos en el citado artículo 4.

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 cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 23 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 429.185 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 2.000.000 euros considerando el precio de referencia por acción acordado por el Consejo de Administración el 19 de junio de 2019 y, por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

El desglose accionarial actual es el siguiente:

Accionistas	Nº de acciones	Participación directa
Grupo La Finca Promociones y Conciertos	18.914.170	50,01%
Mansfield Invest SOCIMI, S.A.	14.287.376	37,78%
Yolanda García - Cereceda	4.154.390	10,99%
23 accionistas minoritarios	429.185	1,13%
Autocartera	32.189	0,09%
Total	**37.817.310**	**100%**

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

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Ley de SOCIMIs, 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 por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

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 social 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:

Derecho al dividendo:

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

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo.

Derecho de asistencia a la Junta General:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de, al menos, un número de acciones de la Sociedad que sea equivalente al uno por mil del capital social y que tengan inscritas sus acciones en el correspondiente registro contable de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquél en el que haya de celebrarse 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.

Derecho de voto:

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

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 lo previsto en 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.

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 el MAB-SOCIMI

De acuerdo con el artículo 9.1 de los Estatutos Sociales, las acciones de la Sociedad son libremente transmisibles. No obstante, el artículo 9.2 contempla la obligación de todos los accionistas de no transmitir a un adquirente sus acciones sin que se acredite que dicho adquiriente ha ofrecido a la totalidad de los accionistas de la Sociedad la compra de sus 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 de la Sociedad.

El texto del artículo 9 de los estatutos sociales es el siguiente:

"*Artículo 9.- Régimen de transmisión de las acciones*

9.1 Libre transmisibilidad

Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el derecho de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho, de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

9.2 Supuesto especial de transmisiones en caso de cambio de control

9.2.1 La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social de la Sociedad 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.

9.2.2 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

Grupo La Finca y Mansfield formalizaron el 28 de diciembre de 2016 un acuerdo entre accionistas relativo a la Sociedad, que fue elevado a público en dicha fecha ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con el número 2.446 de su protocolo y novado posteriormente en virtud de la adenda modificativa no extintiva de fecha 26 de junio de 2017 (el **"Acuerdo de Accionistas"**).

El Acuerdo de Accionistas establece una serie de mayorías reforzadas para la adopción de acuerdos en sede de junta general y consejo de administración que fueron trasladados a los estatutos sociales y que se describen en detalle en los apartados 2.17.1(iv) y 3.8(e) del presente Documento Informativo.

Asimismo, el Acuerdo de Accionistas establece determinadas reglas para la transmisión de las acciones por parte de los accionistas, que se resumen a continuación:

1.- Periodo de Permanencia

Ninguna de las partes puede directa o indirectamente transmitir las acciones de su titularidad en la Sociedad durante un plazo de 3 años desde la firma del Acuerdo de Accionistas, esto es, hasta el 28 de diciembre de 2019 (el "**Periodo de Permanencia**"), salvo (i) autorización previa y por escrito del otro accionista, o (ii) determinadas excepciones habituales en este tipo de contratos (e.g., transmisiones intragrupo).

2.- Derecho de primera oferta

Si, transcurrido el Periodo de Permanencia, uno de los accionistas deseara transmitir acciones, resultará de aplicación el proceso de Derecho de Primera Oferta que se describe en detalle en el párrafo 3 del apartado 4 del presente Documento Informativo, si bien en el caso de que el transmitente sea Grupo La Finca, éste último no tendrá la posibilidad de iniciar el Mecanismo de Salida o el Mecanismo de Asignación de Activos allí descritos (salvo que el porcentaje de participación de Mansfield en La Finca Global Assets supere el 50%).

3.- Derecho de Arrastre

En el caso de que Grupo La Finca reciba una oferta de un tercero de buena fe y en condiciones de mercado para la adquisición en metálico de la totalidad del capital social, podrá requerir y obligar a Mansfield a que transmita sus acciones al mencionado tercero, siempre que el precio a pagar implique que Mansfield obtenga una tasa interna de retorno neta de impuestos acumulada anual de su inversión igual o superior al 25% y un multiplicador neto de impuestos sobre el importe invertido en la Sociedad por Mansfield de al menos 2.

El derecho de arrastre prevalece sobre el derecho de primera oferta y el derecho de acompañamiento.

4.- Derecho de Acompañamiento

En el caso de que Grupo La Finca reciba una oferta de un tercero de buena fe (en los términos descritos para el derecho de arrastre), para adquirir, en un solo acto o en actos sucesivos, un número de acciones tal que su participación quede por debajo del 50,01% del capital social de la Sociedad, y siempre que Grupo La Finca no ejercite su derecho de arrastre, Mansfield tendrá derecho a obligar a Grupo La Finca a que obtenga de dicho tercero el compromiso firme y por escrito de adquirir asimismo la totalidad de las acciones de las que sea titular Mansfield en los mismos términos y condiciones ofrecidos a Grupo La Finca.

En el caso de que Grupo La Finca no consiga obtener el citado compromiso del tercero comprador, la transmisión se ejecutará incluyendo un número de acciones de Mansfield proporcional a su participación en la Sociedad.

Mansfield dispondrá de 30 días para valorar la oferta del tercero y decidir si ejercita o no su derecho de

acompañamiento.

5.- Transmisiones indirectas

Los accionistas tendrán un derecho de primera oferta sobre las acciones de la Sociedad cuando, sin ser dichas acciones objeto de transmisión directa, haya un cambio de control en la sociedad a través de la cual el accionista en cuestión es titular de dichas acciones, siempre que las acciones de la Sociedad representen, al menos, el 40% de los activos en el balance de la sociedad que se transmite. A estos efectos, se entenderá que existe "cambio de control" cuando la persona o entidad que controla dicha sociedad deje de ostentar, directa o indirectamente, al menos el cincuenta y uno por ciento del capital social (51%) o deje de tener el control o el control conjunto de dicha entidad.

En caso de que se produzca un cambio de control en uno de los accionistas sin que dicho cambio de control haya sido notificado al otro accionista, el accionista que no fue notificado del cambio de control tendrá derecho a ejercitar una opción de compra sobre las acciones titularidad del accionista que no hubiera notificado el cambio de control por el precio implícito de las acciones en la venta indirecta que dé lugar al cambio de control.

Adicionalmente, en algunos casos de cambios de control, Mansfield tendrá derecho a iniciar un proceso de separación de la Sociedad.

6.- Otros compromisos

Finalmente, en otros compromisos contractuales complementarios del Acuerdo de Accionistas Grupo La Finca asume la obligación de no vender las acciones, transmitirlas, cederlas, canjearlas, gravarlas, disponer de ellas de cualquier otra manera o constituir derechos de opción o restricción a su libre transmisibilidad en contravención a lo dispuesto en el Acuerdo de Accionistas.

Como garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por Grupo la Finca en el Acuerdo de Accionistas, Grupo la Finca se comprometió a constituir un derecho de prenda sobre parte de las acciones de su titularidad. A estos efectos, las acciones de la Sociedad titularidad de Grupo La Finca, números de la 1 a la 3.713.240, ambas inclusive, se encuentran pignoradas en virtud de la escritura de elevación a público del contrato de prenda de primer rango otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández Tresguerres García, el 28 de diciembre de 2016, bajo el número 2.449 de su protocolo.

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, Grupo La Finca y Mansfield, accionistas principales de la Sociedad, han adquirido 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 Finca Global Assets en el MAB. Este compromiso también ha sido adquirido por los consejeros de la Sociedad entre los que se incluyen Tenedora Michigan 42, S.L. (representada por Dña. Susana García-Cereceda López), D. Jorge Morán, Mansfield (representada por D. Francisco Milone) y D. Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez.

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 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

La Junta General de Accionistas de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 12 de junio de 2019, acordó, por mayoría suficiente, la modificación de los Estatutos Sociales con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por el MAB. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

De manera más específica, y sin perjuicio de las modificaciones estatutarias mencionadas a lo largo del presente Documento Informativo, los artículos 17 y 18 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 17. - Comunicación de participaciones significativas*

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

17.2 Si el accionista es administrador o directivo de la Sociedad, esa obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

17.3 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.

17.4 La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del Mercado Alternativo Bursátil.

Artículo 18. - Comunicación de pactos parasociales

18.1 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.

18.2 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.

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

Por otro lado, el artículo 20 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece el régimen aplicable al supuesto de solicitud de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB. El contenido de dicho artículo es el que se indica a continuación:

"*Artículo 20. - Exclusión de negociación*

20.1 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.

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

Por último, los supuestos de adquisiciones de las que se derive un cambio de control, tal y como se ha mencionado en el apartado 3.4 del presente Documenta Informativo, están contempladas en el artículo 9.2 de los estatutos sociales, cuya transcripción literal es la siguiente:

"*9.2 Supuesto especial de transmisiones en caso de cambio de control*

9.2.1 La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social de la Sociedad 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.

9.2.2 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 de la Sociedad está contemplado en los artículos 10 y 11 de los Estatutos Sociales, de los que cabe destacar, de manera resumida, los aspectos indicados a continuación.

a) <u>*Convocatoria*</u>

La Junta General debe ser convocada por el Consejo de Administración con, al menos, un (1) mes de antelación a la fecha de celebración de la Junta General, 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 y, en los supuestos legalmente previstos, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta y los informes preceptivos. Asimismo, podrá hacerse constar la fecha, hora y lugar en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria, debiendo mediar, al menos, veinticuatro (24) horas entre la primera y la segunda convocatoria.

Los accionistas que representen un 5% del capital social pueden solicitar 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 (15) días de antelación a la fecha de celebración de la Junta General.

b) *Derecho de asistencia y representación*

Tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales los accionistas titulares de, al menos, un número de acciones de la Sociedad que sea equivalente al uno por mil del capital social y que tengan inscritas sus acciones en el correspondiente registro contable de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a aquél en el que haya de celebrarse 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 Sociales 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.

c) *Constitución de la Junta General*

La Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria si asisten, presentes o representados, accionistas titulares de, al menos, el 80% del capital social de la Sociedad.

En segunda convocatoria, quedará válidamente constituida la Junta General si acuden, presentes o representados, los accionistas titulares del porcentaje más alto entre (a) la mayoría del capital social de la Sociedad, o (b) el quórum legalmente exigido.

d) *Mesa de la Junta General*

La mesa de la Junta General estará formada, al menos, por el Presidente y el Secretario de la Junta General.

La Junta General estará presidida por el Presidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por el Vicepresidente quien estará asistido por el Secretario o, en su defecto, por el Vicesecretario del Consejo de Administración. Si no asistieran personalmente ni el Presidente ni el Vicepresidente y/o ni el Secretario ni el Vicesecretario del Consejo de Administración, los asistentes a la Junta General designarán al comienzo de la reunión a las personas que actuarán como Presidente y Secretario de la misma.

Si hubiera sido requerida la presencia de Notario, éste formará parte de la mesa de la Junta General.

e) *Votación y adopción de acuerdos*

El Presidente someterá a deliberación los asuntos comprendidos en el orden del día conforme figuren en éste. Los accionistas podrán solicitar la información que resulte necesaria para un adecuado conocimiento y valoración de los asuntos comprendidos en el orden del día y podrán intervenir en la deliberación de los mismos.

Una vez que el asunto se halle suficientemente debatido, el Presidente lo someterá a votación.

Los acuerdos sociales se aprobarán con el voto favorable de, al menos, el 50% del capital social de la Sociedad, salvo que la Ley de Sociedades de Capital establezca imperativamente una mayoría distinta. Como excepción a lo anterior, los acuerdos sobre las materias relacionadas a continuación, requerirán el voto favorable de, al menos, el 80% del capital social de la Sociedad:

(a) la modificación de los estatutos sociales de la Sociedad;

(b) la modificación de la composición del capital social, incluidas, sin limitación, la creación de nuevas clases de acciones, la modificación de los derechos, privilegios y obligaciones atribuidas a cualquier clase de acciones, la supresión del derecho de adquisición preferente en cualquier ampliación de capital, o la eliminación de clases de acciones preexistentes;

(c) la emisión, suscripción, adquisición o canje de acciones convertibles, la creación o asignación de opciones, garantías u otros derechos que directa o indirectamente impliquen la concesión a terceros del derecho a adquirir acciones o cualquier otro tipo de interés en la Sociedad;

(d) la emisión de obligaciones simples;

(e) la adquisición de acciones de la Sociedad por la propia Sociedad en los supuestos permitidos por la ley;

(f) cualquier acuerdo sobre el pago de dividendos;

(g) la transformación, fusión, escisión, reactivación, disolución o liquidación de la Sociedad o cualquier otra reestructuración, incluida la transmisión de toda o parte de la actividad de la Sociedad, o la toma de control de otra sociedad mediante el canje de títulos, así

como el traslado del domicilio al extranjero, con excepción de los supuestos en los que la operación sea obligatoria en virtud de la normativa aplicable;

(h) la solicitud de concurso voluntario de la Sociedad;

(i) la modificación de la naturaleza o alcance del objeto social de la Sociedad;

(j) la modificación de la forma del órgano de administración de la Sociedad; el establecimiento o la modificación del número de miembros del órgano de administración y también las decisiones relacionadas con su nombramiento o su cese; el importe de la remuneración anual del Consejo de Administración; y la creación de las Comisiones del Consejo de Administración;

(k) el nombramiento, destitución o sustitución de auditores; y

(l) la adquisición, enajenación o la aportación a otra Sociedad de activos esenciales, presumiéndose que un activo es esencial cuando su valor supere el 25% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado.

Una vez sometido un asunto a votación, el Presidente proclamará el resultado, declarando, en su caso, válidamente adoptado el acuerdo.

f) *Actas*

El Secretario de la Junta General levantará acta de la sesión, la cual, una vez aprobada, será recogida en el Libro de Actas. El acta podrá ser aprobada por la propia Junta General al término de la reunión y, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días naturales, por el Presidente de la Junta y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro en representación de la minoría.

El acta aprobada en cualquiera de estas dos formas, tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación y será firmada por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente.

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

Con fecha 26 de febrero de 2019, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, 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 de Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) a través del Mercado Alternativo Bursátil 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 prohibirá expresamente que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la sociedad 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 Finca Global Assets se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad de 32.189 acciones equivalentes a 150.000 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 Finca Global Assets no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

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 MAB 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

Tal y como se ha indicado en el apartado 3.5 del presente Documento Informativo, existe un acuerdo entre accionistas relativo a la Sociedad (el "**Acuerdo de Accionistas**").

A continuación, se resume la regulación de la potencial salida de Mansfield del capital social de la Sociedad, de acuerdo con lo previsto en el Acuerdo de Accionistas de fecha 28 de diciembre de 2016, firmado entre Mansfield y Grupo La Finca.

1 Proceso de Derecho de Primera Oferta

Si, transcurrido el Periodo de Permanencia descrito en el apartado 3.5 del presente Documento Informativo, Mansfield deseara desinvertir todas sus acciones, deberá iniciar dicho proceso mediante el envío de una notificación indicando su intención de transmitir acciones (la "**Notificación del Derecho de Primera Oferta**") sujeto a las previsiones que se describen a continuación.

Ante dicha notificación, Grupo La Finca deberá notificar al Consejo de Administración en el plazo de 30 días naturales:

(a) Su intención de no adquirir las acciones. En este supuesto, alternativamente, Mansfield podrá:

  (i) no iniciar el Mecanismo de Salida que se describe en el apartado 3, pero continuar con su intención de vender a un tercero. Si no hubiera vendido las acciones a un tercero en los doce meses siguientes, Mansfield deberá iniciar de nuevo el procedimiento de Derecho de Primera Oferta para poder transmitir sus acciones a un tercero; o

  (ii) iniciar el Mecanismo de Salida mediante el envío de la Notificación Inicial de Salida y la solicitud de valoración de la Sociedad (ver 2).

(b) Su intención de adquirir en metálico todas las acciones que Mansfield pretenda vender, incluyendo el precio por cada acción y la fecha de formalización de la adquisición (la "**Oferta de Adquisición**"). Mansfield dispondrá de un periodo de 30 días hábiles para aceptar o rechazar la Oferta de Adquisición y la falta de notificación será entendida como rechazo de la misma.

  (i) Si la Oferta de Adquisición es aceptada por Mansfield, la transmisión a Grupo La Finca se formalizará en los 30 días hábiles siguientes.

  (ii) Si la Oferta de Adquisición no es aceptada, Mansfield podrá:

    1. No iniciar el Mecanismo de Salida, pero continuar con la venta de sus acciones. En este caso, no podrá transmitir su participación por un precio inferior al de la Oferta de Adquisición. Transcurrido el plazo de 12 meses sin haberse procedido a la venta de las acciones, Mansfield deberá reiniciar el procedimiento de Derecho de Primera Oferta para poder transmitir sus acciones a un tercero.

    2. Iniciar el Mecanismo de Salida mediante el envío de la Notificación Inicial de Salida y la solicitud de valoración de la Sociedad.

2 Procedimiento de valoración de la Sociedad

Efectuada la Notificación Inicial de Salida, se determinará el valor real de mercado de la Sociedad (el "**VRM**").

El VRM será determinado por dos expertos independientes a partir de la valoración de los activos realizada por dos tasadores inmobiliarios (según criterio RICS) de acuerdo con el procedimiento contenido en el Acuerdo de Accionistas.

3 Mecanismo de Salida

Iniciado el Mecanismo de Salida, Mansfield dispondrá de un plazo de 10 meses desde la Notificación Inicial de Salida para vender su participación, según sigue:

(a) Si Mansfield recibe una oferta vinculante por una cantidad igual o mayor al Precio Base (95% del VRM de la Sociedad) y

(i) Grupo La Finca acepta al tercero como accionista, se producirá la transmisión al tercero por el precio ofrecido; o si

(ii) Grupo La Finca rechaza al tercero como accionista, Mansfield podrá obligar a Grupo La Finca a que adquiera sus acciones por el precio ofrecido. En caso de que Grupo La Finca no completase dicha adquisición, Mansfield tendrá derecho a promover su separación mediante el Mecanismo de Asignación de Activos (según este término se explica en el apartado siguiente).

(b) Si dentro del plazo señalado de 10 meses, Mansfield no ha sido capaz de completar la venta de sus acciones por más del Precio Base, Mansfield tendrá derecho a notificar su intención de seguir adelante con su salida de la Sociedad (la "**Notificación Final de Salida**"). En ese caso, Grupo La Finca tendrá derecho a adquirir, por sí mismo o a través de un tercero, las acciones en el plazo de 3 meses al Precio Base. Si, transcurrido ese plazo, Grupo La Finca no adquiere las acciones, Mansfield tendrá derecho a continuar el proceso de su separación mediante el Mecanismo de Asignación de Activos.

4 Mecanismo de Asignación de Activos:

El Mecanismo de Asignación de Activos consiste en el derecho de Mansfield a:

(a) Promover su separación de la Sociedad mediante un proceso de escisión de la Sociedad o cualquier otro procedimiento que permita el reparto de los activos existentes de la Sociedad de forma proporcional al porcentaje de su participación en el capital social de la Sociedad.

En el caso de segregación total, se constituirían dos sociedades, a una de las cuales se asignaría La Finca Business Park ("**LFBP**") y a la otra los otros activos (los "**Otros Activos**"), recibiendo Mansfield las acciones de la sociedad titular de los Otros Activos, y Grupo La Finca las acciones de la sociedad titular de LFBP.

En el caso de segregación parcial, se constituiría una sociedad a la que se traspasarían los Otros Activos, entregándose las acciones de esta sociedad a Mansfield.

(b) Optar por adquirir todos o parte de los Otros Activos, según sean seleccionados por Mansfield, cuya valoración NAV (esto es, el valor de la tasación de cada uno de los Otros Activos que se

transmitan menos la deuda financiera asociada a cada uno de ellos) sea lo más cercana posible al valor de las acciones de Mansfield en la Sociedad valorada al Precio Base (los "**Activos Seleccionados**"). La Sociedad transmitirá dichos Activos Seleccionados contra la entrega de: (i) el pago en metálico de la deuda financiera asociada a los Activos Seleccionados; (ii) la entrega de todas las acciones de la Sociedad titularidad de Mansfield valoradas al Precio Base.

Una vez adquiridas por la Sociedad las acciones propiedad de Mansfield, la Sociedad ejecutará una reducción de capital por amortización de acciones propias.

La diferencia entre la valoración NAV de los Otros Activos o los Activos Seleccionados (según el procedimiento elegido) y la valoración de la participación accionarial de Mansfield en la Sociedad, será compensada entre Grupo La Finca o Mansfield (según corresponda) en efectivo.

El mecanismo de asignación de activos anteriormente descrito deberá llevarse a cabo en el plazo de tres (3) meses desde la Notificación Final de Salida.

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 26 de febrero de 2019 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 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, Proveedor de Liquidez y Entidad Agente descrito anteriormente.

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

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB:

i. Gloval Valuation, S.A.U., ha emitido un informe con fecha 11 de junio de 2019 de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo VI del presente Documento Informativo.

ii. Gloval Valuation, S.A.U., ha emitido un informe de valoración con fecha 4 de abril de 2019 de los activos propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018. Dicho informe se adjunta en el Anexo VII 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 La Finca Global Assets en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

(i) Deloitte, S.L., ha elaborado la Due Diligence financiera de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 16/2016 del MAB.

(ii) Pinsent Masons España, S.L.P, ha elaborado la Due Diligence societaria y de los activos de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 16/2016 del MAB.

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

A LA DEPENDENCIA DE GESTIÓN TRIBUTARIA

DELEGACIÓN ESPECIAL DE MADRID

AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Asunto: Comunicación de opción por tributación al amparo del régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI)

TENEDORA MICHIGAN 42, S.L., sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Pozuelo de Alarcón, Urbanización La Finca, Paseo de los Lagos, número 1, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 28.504, Folio 60, Hoja M-513.175, y provista de N.I.F. B-86.132.651, debidamente representada por su administradora única doña Susana García – Cereceda López, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en el de la sociedad y D.N.I 2.541.429-K, en su condición de presidente ejecutivo de la sociedad **LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L.**, con N.I.F. B-87.660.957 y domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, Pozuelo de Alarcón, Paseo del Club Deportivo número 1, 28223, comparece y como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

PRIMERO.- Que en virtud de las facultades que le han sido otorgadas a TENEDORA MICHIGAN 42, S.L., presidente ejecutivo de la sociedad LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L., me encuentro capacitada para la tramitación de la presente comunicación en nombre y representación de la sociedad LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L., en virtud del poder otorgado el 3 de abril de 2017, por la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández - Tresguerres García, bajo el número 881 de su protocolo, tal y como se deduce de la copia de la escritura adjunta a este escrito como Anexo 1.

SEGUNDO.- Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**Ley SOCIMI**"), LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L., procede a comunicar a la Administración Tributaria su opción por el acogimiento al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017.

A tal efecto, se adjunta como Anexo 2 la correspondiente copia de la certificación debidamente firmada por el secretario del Consejo de Administración de LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L., con el visto bueno de la presidenta, en la que se certifica que la Junta General de la sociedad ha aprobado, con mayoría suficiente, el acuerdo de opción por la aplicación del régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

TERCERO.- Que, en relación al cumplimiento de las condiciones necesarias para el acogimiento al régimen especial previsto en la Ley 11/2009, en el momento de realizar la presente comunicación LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L cumple con los siguientes requisitos:

(a) Objeto Social

El objeto social de LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. es el siguiente:

"2.1.1 La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

*2.1.2 La tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**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.

2.1.3 *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.*

2.1.4 *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.*

2.2 *Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartado precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.*

2.3 *La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con idéntico u análogo objeto social, siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido."*

Dicho extremo resulta acreditado mediante la copia de la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales de la Sociedad, que se aporta como Anexo 3.

(b) *Carácter nominativo*

Este requisito se recoge en el artículo 4 de la Ley SOCIMI.

Respecto al cumplimiento de este requisito, la Dirección General de Tributos ha señalado en su consulta vinculante V2759-13 de 19 de septiembre de 2013 que *"la exigencia del carácter nominativo de las participaciones responde a la necesidad de identificar a los socios de la entidad con el fin de garantizar la tributación mínima exigida por la Ley"*.

LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. es una sociedad limitada en la actualidad por lo que su capital social está compuesto por participaciones sociales.

Las participaciones, por su propia configuración legal, se caracterizan por cumplir con esta característica, en la medida en que, para la sociedad es obligatorio, de acuerdo con los artículos 104 y 105 de Ley de Sociedades de Capital, la llevanza de un libro registro de socios que permite identificar plenamente a los titulares de las participaciones en todo momento. Por tanto, a la vista de la configuración legal de las participaciones debe entenderse cumplido este requisito.

(c) Distribución obligatoria de resultados

La Sociedad ha incluido igualmente en sus estatutos sociales la distribución obligatoria de sus resultados, todo ello de conformidad con lo prevenido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, según se acredita en la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales, que se aporta como Anexo 3.

Que, en virtud de los dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley SOCIMI se concede un plazo de dos años, a contar desde la fecha de la opción por el citado régimen, para dar cumplimiento a los requisitos exigidos en la Ley SOCIMI para su aplicación, de tal forma que, los restantes requisitos se cumplirán dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción.

CUARTO.- Que, en virtud de los dispuesto en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, la opción por este régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario se deberá adoptar con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo anterior a aquel en el que resultará de aplicación (esto es, 1 de enero de 2017 – 31 de diciembre de 2017).

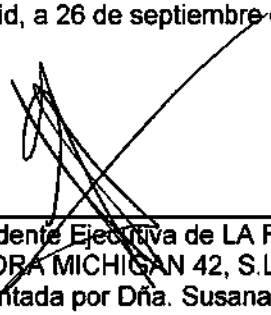
QUINTO.- Que, a la vista de lo expuesto, y aun no reuniendo la totalidad de los requisitos exigidos para la aplicación del régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, si bien se dará cumplimiento a los mismos dentro del periodo de dos años establecido en la Ley SOCIMI a estos efectos, mediante el presente se solicita y comunica a esta Administración la opción por la tributación al amparo del régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, para el ejercicio fiscal 2017 y siguientes.

Y en virtud de lo expuesto,

SOLICITA

Que teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, junto con los documentos que al mismo se acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, se tenga por comunicada en tiempo y forma la opción por la tributación en el régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario previsto en el artículo 8 de la Ley SOCIMI de la sociedad LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L., con efectos para el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2017 y los ejercicios siguientes.

En Madrid, a 26 de septiembre de 2017



La Presidente Ejecutiva de LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L.
TENEDORA MICHIGAN 42, S.L.
Representada por Dña. Susana García-Cereceda López

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE469039662017
Fecha: 28-09-2017
Hora: 12:56:46
Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: G0000 - Trámite genérico Gestión
Procedimiento: GZ00 - Otros procedimientos Gestión Tributaria
Asunto: COMUNICACIÓN DE OPCIÓN POR TRIBUTACIÓN AL AMPARO DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN COLECTIVA (SOCIMI)

Datos del interesado

NIF: B87660957
Nombre / Razón social: LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L.

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	20170927_LFGA_Escrito comunicación AEAT socimi.pdf	ESCRITO DE COMUNICACION DE OPCION SOCIMI	209 - Declaración	244606	2EF812ED94F874941F179760D3E05C57EF157029	MVVA62DDHAG3Q2MJ
2	DOC.1 Poder de TM42 SL.pdf	DOC 1 PODER AL PRESIDENTE EJECUTIVO	200 - Otros documentos	659520	E0481ECB2D0C8B8BA2E903B8DC93237DB8A2C01C	WFSV2P2HTRZW8SUW
3	DOC.2 Certificación aprobacion SOCIMI.pdf	DOC 2 CERTIFICACION APROBACION REGIMEN	200 - Otros documentos	215980	EBDB694DAD27D7072BD2B2C1335578F87F99765F	3MQTPVR8L374EPWM
	DOC.3 Escritura	DOC 3 ESCRITURA	200 - Otros		041073E08B987D2AABA1D	XHHGDSL3PEM6QEU

4	modificacion estatutos.pdf	MODIFICACION ESTATUTOS	documentos	956009	**085CFA014A085D5E6B0**	**B**

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 VNV2XA6U6FFCNAAH** en https://www.agenciatributaria.gob.es.

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

ANEXO II Cuentas Anuales de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016

La Finca Global Assets S.L.

Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio comprendido entre, la fecha de constitución de la Sociedad, 10 de octubre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016



Pozuelo de Alarcón, Madrid 31 de marzo de 2017

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

1) *Cumplimiento de los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo sindicado*

Con fecha 28 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó un contrato de préstamo sindicado por importe de 395.000 miles de euros, cuya fecha de vencimiento es el 23 de diciembre de 2023. Este contrato incluye cláusulas que podrían dar lugar al vencimiento anticipado del préstamo por el incumplimiento de determinados ratios financieros en los cierres posteriores fijados por el Banco Agente. Tal y como se indica en la nota 11 de la memoria adjunta, estas cláusulas financieras se han cumplido al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha estimado el cumplimiento de todas las cláusulas mencionadas durante el ejercicio 2017 y espera seguir cumpliendo para el resto del periodo asociado al contrato de financiación, hecho que supone la asunción de ciertas hipótesis relativas a valores futuros de tasación de los activos inmobiliarios, todas ellas estipuladas mediante contrato.

Este ha sido un tema significativo para nuestra auditoría dado que el contrato de financiación mencionado es el principal y único instrumento de financiación de la Sociedad, así como por el significativo grado de juicio que conllevan las hipótesis asumidas por la Dirección y la volatilidad de alguna de las variables intrínsecas en las valoraciones. Hemos revisado el cumplimiento de las cláusulas financieras al 31 de diciembre de 2016 en base a las condiciones contractuales estipuladas, a la vez que hemos evaluado las estimaciones realizadas por la Sociedad en relación al cumplimiento de las cláusulas financieras en el ejercicio 2017. En relación con este último punto, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de las hipótesis utilizadas para estimar los valores futuros de tasación de los activos inmobiliarios y demás parámetros de cálculo para el ejercicio 2017. Adicionalmente, hemos revisado la consistencia de la metodología aplicada en los cálculos.

2) *Valoración de las inversiones inmobiliarias*

Tal y como se detalla en la nota 6 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene registrados, bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", activos por importe de 598.551 miles de euros. A fin de valorar estas inversiones inmobiliarias, la Sociedad se ha comprometido mediante el contrato de préstamo sindicado a obtener tasaciones actualizadas de todos los activos de que dispone a cierre de cada ejercicio. De acuerdo con el mencionado contrato, la realización de las tasaciones debe ser realizada bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) por externos independientes designados por el Banco Agente.

El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro, unido a la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de nuestra auditoría. Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, fundamentalmente, en la evaluación de las tasaciones realizadas por parte de los expertos externos independientes de acuerdo con la situación actual del mercado en España, así como en el análisis y evaluación de la razonabilidad del valor registrado para estos activos a fecha de cierre, sobre la base de dichas tasaciones.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 3 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/25974
SELLO CORPORATIVO. 96.00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Rafael Páez Martínez

22 de mayo de 2017

1. CUENTAS ANUALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016



31 DE MARZO DE 2017

La Finca Global Assets S.L.

La Finca Global Assets S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

En miles de euros

ACTIVO		Año 2016
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones inmobiliarias		**598.551**
Construcciones	Nota 6	598.551
Inversiones financieras a largo plazo		**5.184**
Otros activos financieros	Nota 7	5.184
Activos por impuestos diferidos	Nota 14.2	**5.245**
		608.980
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**1.356**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 7	1.001
Deudores varios	Nota 7	54
Créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	301
Periodificaciones a corto plazo	Nota 7	**3.465**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**22.262**
Tesorería	Nota 9	22.262
		27.083
TOTAL		**636.063**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 31 de marzo de 2017

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Alejandro Herraiz Salom

Don Héctor Serrat Sanz

Don Jorge Morán Sánchez

Don Timothy James Mooney

La Finca Global Assets S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

En miles de euros

PASIVO		Año 2016
PATRIMONIO NETO		
Fondos propios	Nota 10	**131.154**
Capital		5.673
Capital escriturado		5.673
Prima de emisión		212.042
Reservas		(88.295)
Otras reservas		(88.295)
Resultado del ejercicio		1.734
		131.154
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas a largo plazo		**392.482**
Deudas con entidades de crédito	Nota 11.3	386.552
Otros pasivos financieros	Nota 12	5.930
Pasivos por impuesto diferido	Nota 14.2	**102.054**
		494.536
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo		**245**
Deudas con entidades de crédito	Nota 11.3	245
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 2	**591**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**7.916**
Proveedores	Nota 13	2.675
Proveedores a corto plazo		2.653
Empresas grupo y asociadas proveedores a corto plazo		22
Anticipos de clientes	Nota 13	77
Anticipos de clientes		10
Empresas grupo y asociadas anticipos de clientes		67
Acreedores varios	Nota 13	76
Pasivos por impuestos corrientes	Nota 14.1	1.004
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 14.1	4.084
Periodificaciones a corto plazo		**1.621**
		10.373
TOTAL		**636.063**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 31 de marzo de 2017

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Alejandro Herraiz Salom

Don Héctor Serrat Sanz

Don Jorge Morán Sánchez

Don Timothy James Mooney

La Finca Global Assets S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2016 (FECHA DE CONSTITUCION) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

En miles de euros

		Año 2016
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto cifra de negocios		**9.524**
Prestaciones de servicios	Nota 15.1	9.524
Otros gastos de explotación	Nota 15.2	**(6.752)**
Suministros y servicios exteriores		(5.420)
Tributos		(1.266)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(66)
De empresas del grupo y asociadas		(66)
Amortización del inmovilizado	Nota 15.3	**(3.614)**
RESULTADO DE EXPLOTACION		**(842)**
Ingresos financieros	Nota 15.4	**4.921**
Por deudas de valores negociables y otros instrumentos financieros		4.921
De empresas del grupo y asociadas		31
De terceros		4.890
Gastos financieros	Nota 15.4	**(1.786)**
Por deudas con terceros		(1.786)
Deterioro y resultado enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 8.5	**47**
Resultado por enajenaciones y otras		47
De empresas del grupo y asociadas		47
RESULTADO FINANCIERO		**3.182**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**2.340**
Impuesto sobre beneficios	Nota 14.3	**(606)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**1.734**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**1.734**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 31 de marzo de 2017

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Alejandro Herraiz Salom

Don Héctor Serrat Sanz

Don Jorge Morán Sánchez

Don Timothy James Mooney

La Finca Global Assets S.L.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS PARA EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 10 DE OCTUBRE DE 2016 (FECHA DE CONSTITUCION) Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

En miles de euros

	Año 2016
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.734
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS A+B+C	**1.734**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de gastos e ingresos reconocidos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 31 de marzo de 2017

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Alejandro Herraiz Salom

Don Héctor Serrat Sanz

Don Jorge Morán Sánchez

Don Timothy James Mooney

La Finca Global Assets S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

En miles de euros

	(Nota 10) Capital Escriturado	(Nota 10) Reservas		Resultado del ejercicio	Patrimonio Neto Total
		Prima de Emisión	Otras		
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	-	-	-	-
-Constitución	5.673	221.533	(88.295)	-	**138.911**
-Devolución Prima de Emisión	-	(9.491)	-	-	**(9.491)**
-Resultado del ejercicio 2016	-	-	-	1.734	**1.734**
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**5.673**	**212.042**	**(88.295)**	**1.734**	**131.154**

Véase nota 12

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de cambios en el patrimonio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 31 de marzo de 2017

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Alejandro Herraiz Salom

Don Héctor Serrat Sanz

Don Jorge Morán Sánchez

Don Timothy James Mooney

La Finca Global Assets S.L.

Estado de flujos de efectivo para el periodo comprendido el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016.

En miles de euros

		Año 2016
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**2.340**
Amortización del inmovilizado	Nota 15.3	3.614
Amortización gastos formalización arrendamientos	Nota 6	20
Ingresos financieros	Nota 15.4	(4.968)
Gastos financieros	Nota 15.4	1.786
Ajustes al resultado		452
Deudores y otras cuentas a cobrar		(9.116)
Acreedores y otras cuentas a pagar		1.669
Otros activos y pasivos no corrientes		(67)
Cambios en el capital corriente		(7.514)
Pagos de intereses y gastos de formalización de préstamos		(10.512)
Cobros de intereses		-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(10.512)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(15.234)**
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(185)
Pagos por inversiones		(185)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(185)**
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 11.3	401.939
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 11.3	(364.258)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**37.681**
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		**22.262**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al fin del ejercicio	Nota 9	**22.262**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2016.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 31 de marzo de 2017

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Alejandro Herraiz Salom

Don Héctor Serrat Sanz

Don Jorge Moran Sánchez

Don Timothy James Mooney

La Finca Global Assets S.L.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

1.- CONSTITUCION, RÉGIMEN LEGAL Y ACTIVIDADES.

La Finca Global Assets S.L. (en adelante la Sociedad), se constituyó por desdoblamiento instrumental derivado de la modificación estructural consistente en la escisión total en tres sociedades beneficiarias, de nueva creación, y la posterior extinción de la mercantil "Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A." (en adelante la Escindida), en virtud de la ejecución del Proyecto de escisión aprobado por el Consejo de Administración de la escindida el día 18 de mayo de 2016, publicado en el BORME del 24 de junio de 2016, siendo aprobado el acuerdo de escisión en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de julio de 2016, que fue elevado a público el 10 de octubre de 2016, ante el notario de Madrid Doña Ana Fernández Tresguerres García, con el número 1832 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de octubre de 2016.

La constitución de la Sociedad, se efectuó mediante la aportación de los elementos patrimoniales que constan en el Proyecto de escisión, quedando formalizada en escritura pública, otorgada ante el notario de Madrid Doña Ana Fernández Tresguerres García, el 10 de octubre de 2016 con el número 1833 de su protocolo, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de octubre de 2016, la cual forma una unidad documental inescindible con la escritura de escisión anteriormente referida y con las de formalización de la constitución de las otras dos sociedades beneficiarias en la escisión.

El efecto contable de inicio de la actividad por la Sociedad, quedó establecido en el 10 de octubre de 2016. Todas las operaciones contables realizadas por la escindida, relativas a la actividad traspasada en la cesión a la Sociedad, entre la fecha de efecto contable de la escisión y la fecha de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de formalización de constitución de la Sociedad, se entiende realizadas por cuenta de La Finca Global Assets S.L.

El objeto de negocio de la Sociedad consiste en la adquisición o enajenación por cualquier título, de toda clase de bienes inmuebles y su explotación mediante cualquier negocio jurídico, incluso el arrendamiento. La Sociedad podrá desarrollar la actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en sociedades con idéntico o análogo objeto social. La Sociedad desarrolla su actividad únicamente en España, siendo el euro su moneda funcional.

La Sociedad tiene su domicilio social en el Paseo del Club Deportivo 1, bloque 11, de Pozuelo de Alarcón, 28223 Madrid. Su CIF es B87660957, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Inscripción 1ª, folio 145, tomo 35.055, hoja M-630.468.

La Finca Global Assets S.L.

2.- OPERACIONES HABIDAS EN EL EJERCICIO.

2.1.- La reestructuración societaria que da lugar a la extinción de la Escindida y a la creación de la Sociedad, junto con las otras dos sociedades beneficiarias en la escisión, cumple los requisitos establecidos en el capítulo VII del título VII y disposición adicional segunda de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre del Impuesto Sobre Sociedades, relativo al régimen especial de las fusiones, escisiones y aportaciones de activos y canje de valores. La referida operación de escisión total se acoge expresamente a dicho régimen fiscal especial. La concurrencia de los motivos económicos válidos exigidos para la aplicación de dicho régimen especial se encuentra refrendada por las consultas vinculantes de referencia CV144-2015, del 13 de enero de 2016, y CV0701-2016,de 17 de mayo de 2016, que viene a ratificar de forma más precisa la respuesta de la primera.

Mediante la escisión, la Escindida transmite en bloque, por sucesión universal, la totalidad de los elementos de activo y pasivo de su patrimonio a las tres sociedades beneficiarias, de acuerdo con la distribución recogida en los correspondientes inventarios incluidos en el Proyecto de escisión.

En el caso de la Sociedad, la existencia de un acuerdo firmado con el inversor "Mansfield Invest S.A.U.", el día 10 de octubre de 2016, en virtud del cual, con carácter inmediatamente posterior a la escisión, este adquirirá una participación que, unida a los pactos alcanzados con el accionista mayoritario de la Escindida, conlleva el control conjunto por parte del accionista mayoritario de la Escindida (y consiguiente socio mayoritario de la Sociedad) con el inversor. Lo anteriormente expuesto determina que:

2.1.1.- La escisión tendrá efectos contables desde el 10 de octubre de 2016.

2.1.2.- Los activos y pasivos recibidos como consecuencia de la escisión, serán registrados por su valor razonable, de conformidad con la norma 19ª del Plan General de Contabilidad.

2.1.3.- Los activos transmitidos por la Escindida a la Sociedad con motivo de la escisión, conforme a lo previsto en el artículo 78 de la LIS, se valorarán en la sociedad beneficiaria, a efectos fiscales, por los mismos valores fiscales que tenían en la sociedad transmitente, con independencia del valor contable por el que estuvieran registrados en las respectivas sociedades.

Por tanto, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 20 de la LIS, la amortización fiscalmente deducible será aquella que resulte de tomar como base para su cálculo el valor fiscal de los activos, debiendo la Sociedad ajustar las diferencias resultantes, por este concepto, entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre sociedades. En el caso de venta de cualquiera de los activos o baja antes de su vida útil, las diferencias entre los valores contables y fiscales, se integrarán en su totalidad en la base imponible del impuesto sobre sociedades, del ejercicio en que se produzca la transmisión.

La Finca Global Assets S.L.

2.1.4.- El balance de apertura de la Sociedad, al 10 de octubre de 2016, reflejando los activos y pasivos traspasados por la Escindida, valorados a su valor razonable, de conformidad con la norma 19ª del Plan General de Contabilidad, es como sigue:

ACTIVO	En miles €
ACTIVO NO CORRIENTE	
Inversiones inmobiliarias	602.000
Construcciones	602.000
Inversiones financieras a largo plazo	5.184
Otros activos financieros	5.184
Activos por impuestos diferidos	4.872
	612.056
ACTIVO CORRIENTE	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.762
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	815
Deudores varios	41
Empresa grupo y asociadas deudoras a corto plazo	2.906
Periodificaciones a corto plazo	1.381
	5.143
	617.199

PASIVO	En miles €
PATRIMONIO NETO	
Fondos propios	138.911
Capital escriturado	5.673
Prima de emisión	221.533
Reservas	(88.295)
	138.911
PASIVO NO CORRIENTE	
Deudas a largo plazo	298.709
Deudas con entidades de crédito	292.712
Otros pasivos financieros	5.997
Pasivos por impuesto diferido	102.103
	400.812
PASIVO CORRIENTE	
Deudas a corto plazo	70.020
Deudas con entidades de crédito	70.020
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.751
Proveedores a corto plazo	1.256
Anticipos de clientes	14
Acreedores varios	2
Otras deudas con las Administraciones Públicas	479
Periodificaciones a corto plazo	5.705
	77.476
	617.199

2.2.- A la fecha de su constitución, 10 de octubre de 2016, la Sociedad presenta la siguiente estructura participativa en su capital social:

Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	89,015%
García-Cereceda López Yolanda	10,985%
	100,000%

Así mismo el control y gestión de la Sociedad recae sobre su Administradora Unica, Doña Susana García-Cereceda López.

Desde su constitución hasta la fecha de perfeccionamiento en escritura pública, el 28 de diciembre de 2016, de los acuerdos suscritos con el inversor, el 10 de octubre de 2016, se ejecutan los siguientes acuerdos sociales:

2.2.1.- En la Junta General Extraordinaria celebrada el 15 de diciembre de 2016, a las 9 horas, se acuerdan, entre otros, los siguientes puntos:

I.- Reparto de Prima de creación. Por los siguientes importes, de la forma que se detalla a continuación:

- Distribución en efectivo a Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L. de 526 miles de euros y a García-Cereceda López Yolanda de 65 miles de euros. Estos importes se encuentran pendientes de pago por la Sociedad al cierre del ejercicio.

- Distribución aplicada a la cancelación de la deuda, de naturaleza financiera, contraída por la vinculada "La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.", frente a la Sociedad. La compañía deudora, redenominada posteriormente como La Finca Real Estate Management S.L. fue una de las sociedades beneficiarias en el proceso de escisión. En el importe de 8.900 miles de euros, quedan subrogados los socios en la proporción que por su calidad de partícipes les corresponde, es decir:

		En miles €
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	89,015%	7.922
García-Cereceda López Yolanda	10,985%	978
	100,000%	8.900

II.- Retribución del órgano de administración. Se acuerda un importe de 110 miles euros en concepto de retribución a la Administradora Unica, correspondiente al periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016. Dicho importe ha sido satisfecho por la Sociedad en el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2016.

La Finca Global Assets S.L.

2.2.2.- En la Junta General Extraordinaria celebrada el 15 de diciembre de 2016, a las 11 horas, se acuerdan, entre otros, los siguientes puntos:

I.- Modificación de la estructura del órgano de administración. Pasando a ser un Consejo integrado por seis consejeros. Nombramiento de consejeros, que son los que formulan las presentes cuentas anuales.

II.- Retribución del Consejo de Administración. Se acuerda un importe de 1.000 miles euros en concepto de retribución al Consejo de Administración para el año 2017.

2.3.- El día 28 de diciembre de 2016, se protocoliza en escritura pública la venta de 1.474.875 participaciones en el capital social de la Sociedad, por Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L. a Mansfield Invest S.A.U. El precio pagado por la adquirente ascendió a 86.871 miles de euros.

La estructura participativa del capital social de la Sociedad, tras la referida transmisión de participaciones, responde al siguiente detalle:

Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	50,015%
Mansfield Invest S.A.U.	39,000%
García-Cereceda López Yolanda	10,985%
	100,000%

2.4.- En el Acuerdo de Socios, celebrado el día 28 de diciembre de 2016 y protocolizado en escritura pública ante el notario de Madrid Ana Fernández Tresguerres García, con el número 2446 de su protocolo, se adopta, entre otros acuerdos, que la Sociedad opte formalmente ante la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, por el régimen fiscal de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012.

La solicitud formal de inclusión en el régimen SOCIMI se realizará en septiembre de 2017 o, en caso de cambio normativo, en la fecha anterior requerida por el régimen SOCIMI para que este régimen sea aplicable a todo el ejercicio social de 2017.

3.- BASES DE PRESENTACIÓN

3.1. Bases de presentación.

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad cerrados el 31 de diciembre de 2016, viniendo referidas al periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 y la fecha de cierre del ejercicio.

Se presentan completas, siguiendo las normas mercantiles y contables vigentes en España, y en particular el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

La cifras vienen expresadas en miles de euros, salvo indicación expresa en contra.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los Socios, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

3.2. Principio de empresa en funcionamiento.

Los estados financieros han sido elaborados bajo la base de empresa en funcionamiento, atendiendo a la continuidad de sus actividades dentro de un futuro previsible.

3.3 Imagen fiel.

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de Flujos de Efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

3.4. Comparación de la información.

La Sociedad, constituida el día 10 de octubre de 2016, en su calidad de beneficiaria de la escisión descrita en la nota 2, registró en sus libros, en esa misma fecha, los activos y pasivos aportados por la Escindida, dando comienzo a su actividad.

En consecuencia, las presentes cuentas anuales se formulan referidas al periodo comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad, 10 de octubre de 2016 y la fecha de cierre del ejercicio, 31 de diciembre de 2016, calificándose como iniciales, en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, siendo este el motivo por el que no se incluyen cifras comparativas.

3.5. Aspectos críticos de las valoraciones y estimaciones de la incertidumbre.

En la preparación de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Fundamentalmente los epígrafes en que han sido aplicadas son:

-. Deterioro del valor de los activos no corrientes: La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente para los fondos de comercio. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo.

-. Activos por impuesto diferido: Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Los Administradores tienen que realizar estimaciones significativas para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, teniendo en cuenta los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

La Sociedad ha registrado activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2016 por importe de 5.245 miles de euros correspondientes a las diferencias temporarias deducibles; al 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) le había sido asignado en el proceso de escisión, un importe de 4.872 miles de euros, por este concepto. Ver nota 14.2.

4.- DISTRIBUCION DE RESULTADOS.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2016, que el Consejo de Administración de la Sociedad elevará a la Junta General Ordinaria, es la siguiente:

	Miles de €
Base de Distribución:	
Pérdidas y Ganancias del Ejercicio	1.734
	1.734
Distribución:	
A reserva legal	173
A dividendos	1.561
	1.734

5.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con las normas mercantiles y contables vigentes en España, y en particular el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente, han sido las siguientes:

5.1. Inversiones inmobiliarias.

Como inversiones inmobiliarias se recogen los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler y cuya venta no forma parte de la actividad corriente de la Sociedad.

No son inversión inmobiliaria aquellos terrenos, edificios y otras construcciones que se tienen para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o bien para fines administrativos o para su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Cuando una parte del edificio se utiliza para uso propio y otra para obtener renta, la Sociedad lo clasifica como inmovilizado material o inversiones inmobiliarias siguiendo un criterio de mayoría en la utilización.

En base a los criterios de delimitación y de exclusión en el concepto de inversiones inmobiliarias enumerados anteriormente, la Sociedad, por razón de su actividad, clasifica como tales a los inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, a través de uno o más arrendamientos operativos. Estos inmuebles reúnen, todos ellos, las adecuadas condiciones de uso y funcionamiento para el óptimo desarrollo de su explotación.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas inicialmente a su coste de adquisición, excepto las incorporadas en el momento de la constitución de la Sociedad que se presentan por su valor razonable. Para su valoración posterior, la Sociedad ha optado por el modelo del coste, es decir, las inversiones inmobiliarias se registran por su coste de adquisición menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada. Los costes de adquisición incluirán tanto los que se han incurrido inicialmente en la compra o construcción, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mejorar el elemento correspondiente. No se incluirán, por el contrario, los costes derivados del mantenimiento periódico del inmueble. Los costes activables se reconocen como inversión inmobiliaria y los no activables se reconocen como gasto, en ambos casos en el momento en que se incurren en ellos.

El valor del suelo incluido en los activos inmobiliarios que integran las diversas partidas del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" no se amortiza, mientras que los demás componentes comprendidos en el valor de dichos activos, se amortizan linealmente a lo largo de su vida útil estimada.

Un porcentaje muy significativo de inmuebles para arrendamiento, por su complejidad y características técnicas, requieren que su amortización se practique en función de la vida útil estimada de los distintos elementos o componentes que, en su conjunto, forman el inmueble. A continuación se describen las estimaciones realizadas por la Sociedad para amortizar estos activos:

	Vida útil estimada
Inmuebles para arrendamiento:	
- Instalaciones ordinarias	16,67 años
- Ascensores y otras instalaciones especiales	12,5 años
- Elementos de decoración y mobiliario	10 años
- Moquetas y similares	6,67 años
- Adaptaciones especificas	5 años
- Resto de costes amortizables	50 años
Otras edificaciones	50 años

5.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias.

En la fecha de cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen tales indicios se realiza una estimación del valor recuperable del activo, siendo este el mayor entre el valor razonable, minorado por el coste necesario para su enajenación, y su valor en uso. Este valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados, aplicando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo.

Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor. En este caso, el valor en libros se ajusta al valor recuperable, registrando la pérdida en la partida de "Deterioro y resultado enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere al importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro de valor se registrará como ingreso en la partida indicada anteriormente de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad.

5.3. Arrendamientos.

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

5.4. Instrumentos financieros.

5.4.1 Activos financieros.

La totalidad de los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican como préstamos y partidas a cobrar.

Préstamos y partidas a cobrar.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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

Deterioro de Valor de los Activos Financieros.

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda.

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

5.4.2 Pasivos financieros.

Clasificación y valoración.

Débitos y partidas a pagar.

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

5.5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes reconocidos en el balance de situación está compuesto por el efectivo disponible en caja, cuentas y depósitos bancarios, saldos de efectivo en entidades financieras u otras entidades similares, así como las inversiones que cumplan con todos los siguientes requisitos:

- Sean convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición, su vencimiento no era superior a tres semanas.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

5.6. Impuesto sobre sociedades.

El gasto por el impuesto sobre sociedades se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias y representa la suma del impuesto sobre beneficios del ejercicio a pagar y los activos y pasivos por impuestos diferidos. El valor contable de los activos y pasivos relativos al impuesto corriente del ejercicio representa el importe que se prevé recuperar de, o pagar a, las autoridades fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en base al resultado obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, ajustado, en su caso, por las partidas de ingresos y gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluyendo además las partidas que no lo son en ningún caso.

El pasivo de la Sociedad, en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados por las autoridades fiscales y se encuentran vigentes en la fecha del balance de situación.

El importe de los impuestos diferidos se obtiene a partir del análisis del balance de situación, considerando las diferencias temporarias, que son aquellas que se generan por diferencia entre los valores fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores contables.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación de la Sociedad y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en un futuro próximo suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos. Para cada cierre de ejercicio, la Sociedad analiza los impuestos diferidos registrados, tanto activos como pasivos, a fin de comprobar que siguen vigentes, efectuando las oportunas correcciones a los mismos en base a los resultados de los análisis realizados.

5.7. Reconocimiento de ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se registran en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los ingresos realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

Los ingresos procedentes de la explotación de los inmuebles de la Sociedad se registran en función de su devengo. Los beneficios en concepto de incentivos concedidos a los clientes se netean de los ingresos, distribuyéndose linealmente, a lo largo de la vida de los contratos.

Los gastos originados por la constitución y formalización de préstamos con entidades financieras se incluyen en la valoración del pasivo, neteando el importe concedido (valoración inicial por el importe recibido neto de costes de transacción). Estos gastos se llevarán a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida del préstamo de acuerdo con un criterio financiero. Los ingresos y gastos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro o pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

5.8. Transacciones con vinculadas.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este concepto de los que puedan derivarse pasivos fiscales de consideración en el futuro.

5.9. Aspectos medioambientales.

La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones por contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto de cuestiones medioambientales.

5.10. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad.

La única línea de negocio de la Sociedad la constituye la actividad consistente en el arrendamiento de inmuebles, para la que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si tienen su vencimiento en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.

El detalle de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2016 y su movimiento en el periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

En miles €	Aportado Constitución	Altas	Bajas	Traspasos	A 31-dic-16
Inmuebles para arrendamiento:					
Suelo	237.037	-	-	-	237.037
Construcción	519.354	171	-	-	519.525
Total coste	756.391	171	-	-	756.562
Inmuebles para arrendamiento	(154.638)	(3.614)	-	-	(158.252)
Total amortización	(154.638)	(3.614)	-	-	(158.252)
Gastos formalización arrendamiento	247	14	(20)	-	241
Valor neto contable	602.000	(3.429)	(20)	-	598.551

Los activos inmobiliarios incorporados al patrimonio de la Sociedad en el momento de su constitución, 10 de octubre de 2016, en su calidad de beneficiaria de la Escindida, han sido registrados por su valor razonable, 602.000 miles de euros, de conformidad con la norma 19ª del Plan General de Contabilidad. Ver nota 2.

La diferencia resultante entre el valor razonable de los inmuebles y el valor por el que figuraban registrados en la escindida, ha sido repartida entre suelo y construcción siguiendo la proporción resultante en la valoración catastral de cada inmueble.

Igualmente, surge una diferencia entre el valor fiscal y el valor contable de estos activos, cuyo detalle, en el momento de la aportación por parte de la escindida de los activos y pasivos, a la constitución de la Sociedad, es como sigue:

	Valor		Amortización	Gastos Formalización	
En miles €	Suelo	Construcción	Acumulada	Arrendamientos	Total
A la apertura:					
Valor Fiscal en la Escindida	53.107	323.136	(154.638)	247	221.852
Valor razonable en la Sociedad	237.037	519.354	(154.638)	247	602.000
	183.930	196.218	-	-	380.148

Esta diferencia existente entre el valor contable y el valor fiscal, tiene su origen en sucesivas reestructuraciones societarias, efectuadas al amparo del régimen especial de fusiones, escisiones y aportaciones de activos y canje de acciones, del Impuesto Sobre Sociedades. Así pues, la tributación en el Impuesto Sobre Sociedades, por la revalorización experimentada por estos activos, será diferida hasta el momento en que dichos activos causen baja en el patrimonio de la Sociedad, con motivo de una transmisión no amparada por alguna disposición tributaria igual o similar a la aquí reseñada. Ver nota 2.

La referida revalorización originaría un impuesto diferido pasivo de 95.037 miles de euros (ver nota 14.2) , resultando de aplicar el tipo impositivo vigente para el Impuesto sobre sociedades (25%), a la diferencia existente entre el valor fiscal y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, por el cual figuran registradas en los libros de la Sociedad. Este

impuesto diferido pasivo ha sido registrado por la Sociedad , si bien se ha de tener en cuenta su remota exigibilidad, en consideración a las razones que a continuación se exponen:

I) Tal y como se expresa en la nota 2.4 existe un Acuerdo de los Socios para incorporar a la Sociedad en el régimen SOCIMI, para lo cual se establece un horizonte temporal en el propio acuerdo. Esto, en términos tributarios, conlleva una tributación en el Impuesto Sobre Sociedades a un tipo impositivo del 0% sobre los beneficios obtenidos en el arrendamiento inmobiliario, actividad que constituye actualmente el único objeto de negocio de la Sociedad. Para solicitar la inclusión en el régimen SOCIMI, al menos el 80% del objeto social del solicitante deberá consistir, directa o indirectamente, en la explotación de inmuebles en régimen de arrendamiento urbano.

II) La totalidad de los activos inmobiliarios revalorizados son explotados en régimen de arrendamiento operativo, no estando previsto su cambio de uso o su transmisión mediante venta, permuta o cualquier otro tipo de modalidad admitida en derecho.

La estrategia de la Sociedad es la tenencia y gestión de activos inmobiliarios que generen rentas. Dicha estrategia, por tanto, no está basada en la transmisión de los referidos activos inmobiliarios. Es por ello, por lo que este pasivo fiscal tiene un carácter no exigible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

Puesto que la exigibilidad del impuesto diferido por parte de la Hacienda Pública, se encuentra sujeta a la transmisión, por parte de la Sociedad, de los referidos activos inmobiliarios, se debe tomar en consideración que, en el caso excepcional de producirse la transmisión, no prevista, de alguno de estos activos inmobiliarios, tan solo el importe del impuesto diferido generado por el incremento de valor imputado al inmueble transmitido adquiriría un carácter exigible, siempre y cuando el importe de su venta fuese igual o superior al valor por el que figurase registrado en libros, en el momento de su venta. El resto del importe del impuesto diferido por este concepto, registrado en libros, correspondiente a los activos que se mantienen en el patrimonio de la Sociedad, permanecería sin perder su consideración de exigibilidad remota.

Así mismo, en la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias, registrada en el periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, calculada tomando como base el valor de la construcción registrado en los libros de la Sociedad, se encuentra incluida la practicada sobre la diferencia existente entre su valor razonable y su valor fiscal, según el siguiente desglose:

	En miles €
Dotación a la amortización:	
Calculada Sobre el valor contable	(3.614)
Calculada Sobre el valor fiscal	(2.633)
	(981)

A efectos de determinar la base imponible del Impuesto Sobre Sociedades, la referida diferencia en la amortización dotada en el ejercicio supone un ajuste al resultado contable, cuyo efecto, resultando de aplicar el tipo impositivo vigente para el Impuesto sobre sociedades, por un importe de 245 miles de euros, ha sido registrado por la Sociedad como un impuesto diferido activo. Ver nota 14.2.

En el periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, los ingresos derivados de rentas procedentes de los inmuebles para arrendamiento ascendieron a 9.524 miles de euros, siendo los costes y gastos directos relacionados con los mismos de 5.057 miles de euros. Ver nota 15.

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los inmuebles para arrendamiento. La Sociedad estima que la cobertura de seguros al 31 de diciembre de 2016 resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de las actividades de la Sociedad.

La totalidad de los activos inmobiliarios destinados al arrendamiento se encuentran gravados con hipotecas. Los pasivos bancarios relativos a esas hipotecas, al 31 de diciembre de 2016 y el valor de coste de los activos, eran como sigue (ver nota 11.3):

	En miles €
Coste neto	598.551
Pasivo bancario	395.101

7.- ACTIVOS FINANCIEROS.

Su detalle al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

	A 31-dic-16	
En miles €	Corriente	No corriente
Fianzas y depósitos constituidos	-	5.184
Total otras inversiones financieras	-	5.184
Clientes por arrendamiento	1.001	-
Deudores varios	54	-
Periodificaciones	3.465	-
Otros activos financieros corrientes	4.520	-
Total activos financieros	4.520	5.184

Fianzas y depósitos constituidos.

Corresponden en su totalidad al depósito en el IVIMA de los importes de las fianzas entregadas por los arrendatarios. Los importes entregados por los arrendatarios en concepto de fianza se encuentran registrados en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" del balance de situación, por importe de 5.930 miles de euros. Ver nota 12.

Por subrogación en la posición de la Escindida, la práctica totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad están acogidos al régimen de concierto, lo cual obliga a efectuar en el primer trimestre del año un ingreso (o en su caso recibir un reintegro) en el IVIMA por el importe necesario para tener depositado el 90% de las

cantidades entregadas a la Sociedad por los arrendatarios en concepto de fianza, al cierre del ejercicio precedente. Así pues, el importe neto del ingreso a efectuar en el IVIMA en el primer trimestre del año 2017, será de 112 miles de euros.

8.- OPERACIONES Y SALDOS CON VINCULADAS.

El detalle de los saldos deudores y acreedores con personas físicas y jurídicas vinculadas al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

	Al 31-dic-2016	
Miles de €	Deudores	Acreedores
- Proveedores empresas grupo y asociadas:		
Junta de Compensación de Somosaguas Sur	-	22
- Anticipos de clientes empresas grupo y asociadas:		
La Finca Real Estate Management SL	-	67
-Deudas con empresas del grupo y asociadas y otras partes vinculadas, a corto plazo:		
Socios acreedores por devolución de prima de emisión. Ver nota 2.	-	591
	-	680

La naturaleza, origen, movimientos y contraprestaciones recibidas y prestadas por la Sociedad por estas operaciones, se describen a continuación:

1.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendador) y su vinculada La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los precios del arrendamiento se han determinado atendiendo a la oferta efectuada por la Sociedad a terceros no vinculados, en el momento de la firma del contrato. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Prestaciones de Servicios" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, su importe asciende a 55 miles de euros.

2.- Contrato de prestación de servicios suscrito entre la Sociedad (como beneficiaria) y su vinculada La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L. (como prestadora de los servicios). El objeto del contrato lo constituye la gestión integral de los activos y pasivos de la Sociedad, así como de todas las áreas de su actividad ordinaria. Los precios han sido fijados de acuerdo a los vigentes en el mercado a la fecha de formalización del contrato. Los gastos referidos a este contrato figuran registrados en el epígrafe "Suministros y servicios exteriores" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, su importe asciende a 444 miles de euros, (333 miles de euros registrados como "Gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones" y 111 miles de euros registrados como "Gastos por honorarios de profesionales independientes").

3.- Carta de encargo, de fecha 1 de noviembre de 2016, en la que la Sociedad encomienda a la vinculada, La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L. la realización de las gestiones oportunas para gestionar la reestructuración de su deuda bancaria. Los gastos por este concepto figuran registrados en el epígrafe "Suministros y servicios exteriores de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad para el periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre

de 2016, su importe asciende a 778 miles de euros.

4.- Gastos correspondientes al mantenimiento de la urbanización exterior, por la parte que le corresponde a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito La Finca, llevados a cabo por la entidad vinculada Junta de Compensación de Somosaguas Sur. Los gastos por este concepto figuran registrados en el epígrafe "Suministros y servicios exteriores" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, su importe asciende a 18 miles de euros.

5.- Adicionalmente la Sociedad ha registrado los siguientes rendimientos de naturaleza financiera, relacionados con transacciones efectuadas con sociedades vinculadas:

5.1.- Beneficio de 47 miles de euros, obtenido en la venta a la sociedad vinculada La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L., de un derecho de cobro, generado por operaciones de tráfico, sobre la igualmente vinculada Parkhabita Norte, S.A.. Sobre este derecho de cobro se había registrado en el ejercicio, previamente a su venta, un deterioro por importe de (80) miles de euros. El beneficio obtenido en la transacción figura registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado enajenaciones de instrumentos financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016.

5.2.- Producto del saldo medio acreedor, mantenido con la sociedad vinculada La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L., derivado de diversas operaciones de naturaleza financiera, la Sociedad ha cargado en dicha cuenta los intereses devengados hasta la fecha de cancelación del saldo, calculados a un tipo de interés anual del euribor más un diferencial del 2,2%. El beneficio obtenido por este concepto figura registrado en el epígrafe "Ingresos financieros" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, su importe asciende a 31 miles de euros.

9.- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

Corresponde al efectivo disponible en caja o depositado en entidades financieras o similares, así como aquellas otras inversiones que cumplen la totalidad de 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.

En el saldo de tesorería, al 31 de diciembre de 2016, se encuentra comprendido un importe de 22.262 miles de euros correspondiente a una cuenta corriente de disposición restringida, constituida en virtud de las obligaciones impuestas a la Sociedad por las entidades de crédito en los acuerdos suscritos el 28 de diciembre de 2016. Ver nota 11.2.

10.- PATRIMONIO NETO.

La composición y el movimiento de las partidas que componen el patrimonio neto en el ejercicio 2016 se presenta en el "Estado de cambios en el patrimonio neto", formando parte de estas cuentas anuales.

10.1.- Capital escriturado.

El capital social de la Sociedad, es de 5.673 miles de euros y lo integran 3.781.731 participaciones sociales, iguales, acumulables e indivisibles, con un valor nominal cada una de ellas de 1,50 euros, numeradas del 1 al 3.781.731 ambos inclusive. Todas ellas suscritas y totalmente desembolsadas.

Las participaciones en el capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, más significativas (superiores al 10%), se detallan a continuación:

Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	50,015%
Mansfield Invest S.A.U.	39,000%
García-Cereceda López Yolanda	10,985%

La libre transmisión de las participaciones en el capital social de la Sociedad, se encuentra sujeta a las condiciones contenidas en el artículo 7 "Régimen de transmisión de las participaciones sociales." de los estatutos sociales de la Sociedad.

10.2.- Prima de emisión.

El 10 de octubre de 2016, la Sociedad se constituye con una prima de creación de 221.533 miles de euros. En acta de la Junta General Extraordinaria, celebrada con fecha 15 de diciembre de 2016, se adopta, entre otros acuerdos, la resolución de reducir la prima de creación en 9.491 miles de euros, quedando fijado su importe en 212.042 miles de euros.

10.3.- Reserva legal.

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el 10% del resultado de cada ejercicio obligatoriamente será destinado a dotar la reserva legal hasta alcanzar el límite del 20% del capital social. Mientras no supere el límite indicado, el único destino posible de esta reserva es la compensación de pérdidas, siempre y cuando no existan otras reservas disponibles. El exceso que pudiera producirse sobre el referido límite tendría la consideración de una reserva de libre disposición.

10.4.- Otras reservas.

A la constitución de la Sociedad, como desembolso íntegro del capital escriturado y de la prima de creación queda asignado a la Sociedad la parte del patrimonio social (activo y pasivo) valorado en su conjunto en 227.206 miles de euros. Es en el momento de efectuar el registro contable en la Sociedad, de los activos y pasivos asignados, cuando se pone de manifiesto una diferencia de (88.295) miles de euros, que es registrada bajo el epígrafe Otras reservas.

11.- PASIVOS FINANCIEROS, DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO.

11.1.- Pasivos bancarios asignados a la constitución de la Sociedad.

Al 28 de diciembre de 2016, fecha en la que se culmina el proceso, iniciado por la escindida, de reestructuración de la deuda contraída con las entidades de crédito, los pasivos bancarios de la Sociedad, que le fueron asignados en el proceso de fusión, presentaban la siguiente situación:

	A 10-oct-2016			A 28-dic-2016		
Miles de €	A largo	A Corto	Total	A largo	A Corto	Total
Principal	292.712	69.641	362.353	300.065	69.083	369.148
Intereses a pagar	-	379	379	-	1.268	1.268
	292.712	70.020	362.732	300.065	70.351	370.416

El tipo medio anual de la deuda era del 1,502% anual. El calendario de vencimientos era como sigue:

	Miles de €
Año 2016	31.791
Año 2017	59.397
Año 2018	59.828
Año 2019	60.306
Año 2020	82.362
Año 2021	50.211
Año 2022	26.521
	370.416

11.2.- Reestructuración pasivos bancarios

El 28 de diciembre de 2016, la Sociedad suscribe un contrato de financiación temporal, con diversas entidades de crédito, que sirve de puente hasta la formalización de un préstamo sindicado el día 8 de febrero de 2017.

Principal del Préstamo.

Con carácter temporal, hasta la constitución del préstamo sindicado, el principal del préstamo formalizado en el contrato de financiación temporal se divide según el siguiente detalle:

	Principal préstamo			
Miles de €	Fijo	Flotante	Total	
Caixabank S.A.	100.000	67.500	167.500	
Banco Santander S.A.	60.000	-	60.000	
Societe Generale (*)	40.000	127.500	167.500	(*) Banco agente
	200.000	195.000	395.000	

Una vez formalizado el préstamo sindicado, el 8 de febrero de 2017, la totalidad del principal adquiere la naturaleza de fijo, respondiendo la estructura participativa de las entidades prestamistas, al siguiente detalle:

Entidad	Miles de € Principal	%	
Caixabank S.A.	100.000	25,32%	
Banco Santander S.A.	60.000	15,19%	
Societe Generale (*)	40.000	10,13%	(*) Banco agente
Allianz Lebensv/Stuttgart	70.000	17,72%	
Allianz S.P.A.	20.000	5,06%	
Allianz Versicherung/Munich	20.000	5,06%	
Allianz Versogungskasse VE	10.000	2,53%	
Alliaprivkran	20.000	5,06%	
Euler Hermes (Allianz)	15.000	3,80%	
LF Predirec Immo IV (ACOFI)	40.000	10,13%	
	395.000	100,00%	

El calendario de amortización del préstamo se describe a continuación:

Fecha		Miles de € Principal
30-dic.-19	1,00%	3.950
28-dic.-20	1,00%	3.950
28-dic.-21	1,00%	3.950
28-dic.-22	1,50%	5.925
28-sep.-23	2,00%	7.900
28-dic.-23	93,50%	369.325
	100,00%	395.000

Tipo de interés.

Se establece la aplicación al capital pendiente de un tipo fijo de interés del 2,30% anual, durante toda la vida del préstamo.

No obstante, durante el periodo comprendido entre la formalización del contrato de financiación, 28 de diciembre de 2016, y la constitución del préstamo sindicado, 8 de febrero de 2017, se aplicarán los siguientes tipos de interés:

1) Sobre el capital fijo se aplicará el tipo fijo de interés (2,30% anual).

2) Sobre el capital flotante se aplicará el tipo de interés resultante de sumar al tipo fijo el Euribor (Euro Money Market tomado 2 días antes del inicio del periodo de interés).

Los intereses devengados se liquidarán por periodos trimestrales, finalizados cada día 30 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre, durante la vida del préstamo. El primer periodo finalizará el 30 de marzo de 2017.

Otros gastos.

1) Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad ha registrado gastos de formalización y constitución del préstamo por un importe de 8.448 miles de euros.

2) El banco agente cobrará durante la vida del préstamo unas comisiones anuales de 60 miles de euros, pagaderas por trimestres adelantados a razón de 15 miles de euros cada periodo.

3) Se estipula una comisión por amortización anticipada del principal, de acuerdo al siguiente detalle:

	% sobre importe amortizado
En el 1º año	2,00%
En el 2º año	1,50%
Después 2º año	1,00%

Garantías y otras obligaciones.

A la firma del contrato de financiación, la Sociedad se obliga a mantener abiertas determinadas cuentas bancarias, denominadas tal y como a continuación se relacionan, a efectos de su referencia en el clausulado contractual:

Cuenta depósito "Cash Reserve Account"
Cuenta depósito "Cash Trap Account"
Cuenta corriente "Facility Uses Account "
Cuenta depósito "Mandatory Prepayment Account"
Cuenta corriente "Operating Expenses Account"
Cuenta corriente "Rent Account"

La nueva financiación se encuentra garantizada con la totalidad de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, a la fecha de formalización del contrato de préstamo.

Adicionalmente, deben cumplirse los siguientes covenant, acordados en el contrato de deuda:

1) A partir del 30 de marzo de 2017, La relación entre los ingresos operativos netos (NOI), y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses, resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, deberá ser igual o superior a:

1,80 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).
1,65 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

En el caso de que la relación entre los ingresos operativos netos (NOI) y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, sea inferior a los ratios abajo indicados, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash trap account":

2,00 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).
1,85 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

La Finca Global Assets S.L.

2) El loan to value para cada uno de los periodos que se indican deberá ser:

Desde	Hasta	<= %
28-dic.-16	28-dic.-18	67,50%
28-dic.-18	28-dic.-20	65,00%
28-dic.-20	28-dic.-21	64,00%
28-dic.-21	28-dic.-23	62,00%

En el caso de que el loan to value exceda los % abajo expuestos, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash trap account":

Desde	Hasta	> %
28-dic.-16	28-dic.-18	62,50%
28-dic.-18	28-dic.-20	60,00%
28-dic.-20	28-dic.-21	59,00%
28-dic.-21	28-dic.-23	58,00%

En todos los casos en que el prestatario incurra en una situación que genere un bloqueo de efectivo, dispondrá de cinco días hábiles para subsanarla.

A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente, información verificada por un auditor independiente, sobre los puntos 1 y 2, anteriormente descritos.

3) En el caso de un cambio de control en la sociedad prestataria, el prestatario notificará sin demora al agente. Una vez notificado, el agente comunicará al prestatario, al menos con cinco días de antelación, la inmediata exigibilidad del principal pendiente, junto con los intereses y demás cantidades devengadas en virtud del contrato de préstamo. El pago del importe resultante total, se efectuaría en una cuenta de depósito denominada "Mandatory Prepayment Account".

A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente, información sobre la evolución de las magnitudes más significativas del negocio, resaltando los cambios más relevantes acaecidos en el periodo.

Aplicación de la nueva financiación.

El efectivo obtenido con formalización de la nueva estructura de deuda con entidades de crédito, ha sido aplicado como sigue:

	Miles de €
Cancelación financiación preexistente	369.148
Quita obtenida en la financiación preexistente	(4.890)
Intereses y gastos	640
A cuenta "Cash Reserve Account" por gastos formalización	9.986
A cuenta "Cash Reserve Account" por capex a realizar	14.947
Cancelación deuda con sociedades vinculadas	4.780
A cuenta "Rent Account" por gastos formalización	389
	395.000

11.3.- Deudas con entidades de crédito.

La variación y composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

			Amortización		
	A 10-Oct-16	Dispuesto	Quita	Cancelado	A 31-Dic-16
Deuda asignada en escisión:					
Principal préstamos y créditos	362.353	6.795	(4.890)	(364.258)	-
Intereses pendientes de pago	379	889	-	(1.268)	-
	362.732	7.684	(4.890)	(365.526)	-
Nueva deuda:					
Principal préstamos	-	395.000	-	-	395.000
Intereses pendientes de pago	-	101	-	-	101
Gastos formalización	-	(8.448)	-	-	(8.448)
	-	386.653	-	-	386.653
Descubiertos en cuenta corriente	-	144	-	-	144
	362.732	394.481	(4.890)	(365.526)	386.797

Miles de €	A 31-dic-16
Préstamo sindicado	395.000
Total principal de préstamos y créditos bancarios	395.000
Deudas por intereses	101
Descubiertos en cuenta corriente	144
Total deudas con entidades de crédito	395.245
Gastos formalización de préstamos	(8.448)
	386.797
Saldos incluidos en pasivo no corriente	386.552
Saldos incluidos en pasivo corriente	245
	386.797

El préstamo sindicado está garantizado por la totalidad de los activos inmobiliarios de la Sociedad, respondiendo al 31 de diciembre de 2016 al siguiente detalle:

		LTV %
Pasivo garantizado	395.000	
Valor contable de la garantía. Nota 6	598.551	65,99%
Valor actualizado de la garantía	699.040	56,51%

Los gastos de formalización del préstamo comenzarán a amortizarse linealmente a partir de enero de 2017 hasta la total amortización del préstamo en diciembre de 2023.

12.- OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES.

La composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-16
Fianzas por arrendamiento. Nota 7	5.930
Total otros pasivos no corrientes	5.930

Los importes registrados como fianzas por arrendamiento corresponden a los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

13.- ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR.

La composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-16
Proveedores :	
Proveedores a corto plazo	2.653
Empresas grupo y asociadas proveedores a corto plazo	22
	2.675
Anticipos de clientes	
Anticipos de clientes	10
Empresas grupo y asociadas anticipos de clientes	67
	77
Acreedores varios	76
	2.828

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados facturados, al cierre del ejercicio y los importes de las entregas a cuenta recibidas de clientes.

13.1.- Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 29 de enero de 2016.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	A 31-dic-16	
	Días	Miles de €
Periodo medio de pago a proveedores	21	
Ratio de operaciones pagadas	29	
Ratio de operaciones pendientes de pago	5	
Total pagos realizados		2.858
Total pagos pendientes		1.382

14.- ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.

Para el desarrollo de esta nota y para la mejor comprensión de la misma, se han considerado tres apartados:

1.- Administraciones Públicas por impuestos corrientes.
2.- Activos y pasivos por impuestos diferidos.
3.- Situación fiscal.

La Finca Global Assets S.L.

14.1.- Administraciones Públicas por impuestos corrientes.

Su composición a 31 de diciembre de 2016, se detalla a continuación:

	Al 31-dic-2016	
Miles de €	Activo corriente	Pasivo corriente
Impuesto Sociedades del ejercicio	-	1.004
Activo / Pasivo por impuesto corriente	-	1.004
Hacienda Pública por Impuesto Valor Añadido	301	-
Hacienda pública por retenciones	-	62
Hacienda pública por otros conceptos	-	145
Otras Administraciones públicas	-	3.877
Total otros créditos / deudas con Administraciones Públicas	301	4.084
Total Administraciones Públicas	301	5.088

En el pasivo, bajo la rúbrica Otras Administraciones Públicas, se encuentra comprendido un importe de 3.555 miles de euros correspondientes a la deuda contraída con la Comunidad de Madrid por el ITP y AJD devengado en el perfeccionamiento del contrato de Préstamo sindicado descrito en la nota 11. La Sociedad satisfizo este importe en el mes de febrero de 2017.

14.2.- Activos y pasivos por impuestos diferidos.

Su composición al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

	Al 31-dic-2016	
Miles de €	Activo no corriente	Pasivo no corriente
Diferimiento por reinversión	-	7.017
Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.379	-
Límite deducción gasto por amortización	1.351	-
Por incremento de valor activos inmobiliarios. Ver nota 6	-	95.037
Por amortización revalorización inmuebles. Ver nota 6	245	-
	4.975	102.054
Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	270	-
	5.245	102.054

La Finca Global Assets S.L.

Su variación en el periodo comprendido desde el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, ha sido como sigue:

Miles de €	Asignado Al 10-oct-2016	Variación hasta 31-dic-2016	Al 31-dic-2016
Activo corriente:			
- Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.201	178	3.379
- Límite deducción gasto por amortizacion	1.393	(42)	1.351
- Por amortización revalorización inmuebles. Ver nota 6	-	245	245
- Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	278	(8)	270
	4.872	373	5.245
Pasivo corriente:			
- Diferimiento por reinversión	7.066	(49)	7.017
- Por incremento de valor activos inmobiliarios. Ver nota 6	95.037	-	95.037
	102.103	(49)	102.054

En el acto de su constitución, a la Sociedad, como beneficiara de la escisión (ver nota 2), le es asignado un impuesto diferido pasivo por diferimiento de reinversión desde la Sociedad que se escinde, Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A., la cual absorbió en el año 2010 a la sociedad Urbanizadora Somosaguas S.A. la que a su vez se había acogido en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades respecto al diferimiento en la tributación de plusvalías, por un importe de 39.076 miles de euros, generadas y registradas contablemente en el ejercicio 2002. Esta diferencia temporal originó una carga fiscal diferida, que al 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) ascendía a 7.066 miles de euros. Según lo establecido en la legislación fiscal vigente en el ejercicio en que se generó la plusvalía, Urbanizadora Somosaguas S.A. asumió un compromiso de reinversión por importe de 48.081 miles de euros que se materializó en las inversiones desarrolladas durante la primera fase del Parque Empresarial la Finca. La carga fiscal diferida se aplicará, de forma lineal, a lo largo de la vida útil estimada de los bienes en los que se materializó la reinversión, a través de su proceso de amortización contable.

Igualmente en el mismo acto, le es asignado a la Sociedad, a tenor de lo dispuesto en el R/D 12/2012 de 30 de marzo, que regula la deducibilidad de la totalidad de los gastos financieros devengados en el ejercicio, un impuesto diferido activo por un importe de 3.201 miles de euros.

En cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) al objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose los oportunos ajustes a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

14.3.- Situación fiscal.

Como se indica en la Nota 5.6 el gasto por el Impuesto sobre sociedades del ejercicio, reflejado en las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2016, ha sido calculado en base al resultado obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, ajustado, en su caso, por las partidas de ingresos y gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluyendo además las partidas que no lo son en ningún caso.

El activo o pasivo de la Sociedad, en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales vigentes, aprobados por las autoridades fiscales, en la fecha del balance de situación. A continuación se incluye una conciliación entre el resultado contable de la Sociedad y la deuda por el Impuesto Sobre Sociedades, para el ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016:

Miles de €	31-dic-2016
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	2.340
Diferencias permanentes	85
Resultado contable ajustado	2.425
Diferencias temporales	1.717
Base Imponible previa	4.142
Compensación de pérdidas	-
Base Imponible del ejercicio	4.142
Tipo impositivo	25%
Cuota Integra del impuesto (cero si <= que cero)	1.035
Deducciones a la cuota	(8)
Retenciones y pagos a cuenta	(23)
Pasivo por impuesto corriente	1.004

La conciliación entre el resultado contable para el ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016 y el respectivo gasto registrado por el Impuesto sobre sociedades, es como sigue:

Miles de €	Al 31-dic-16
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	2.340
Diferencias permanentes	85
Resultado contable ajustado	2.425
Tipo impositivo	25%
Gasto (+) Ingreso (-) registrado por el impuesto	606

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 previsto por la ley. Por tanto, a la fecha en que se formulan estas cuentas anuales la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde el presente ejercicio 2016. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importe significativo que pudieran suscitarse, en caso de inspección, de las posibles discrepancias en la interpretación de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

15.- INGRESOS Y GASTOS.

15.1.- Importe neto de la cifra de negocio.

El detalle del importe neto de la cifra de negocio para el ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

	31-dic-2016		
		Nota 8	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
Ingresos por arrendamientos oficinas. Nota 6	7.558	40	7.598
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	1.802	15	1.817
Otro ingresos asimilados al arrendamiento	109	-	109
	9.469	55	9.524

La capacidad total puesta en explotación correspondiente a los inmuebles que han generado los ingresos por arrendamiento de oficinas, ha sido de 227.132,04 metros cuadrados y 6.254 plazas de garaje. De estos, al 31 de diciembre de 2016 se encuentran ocupados 202.394,70 (89,11%) metros cuadrados y 5.778 (92,39%) plazas de garaje.

El detalle de los costes directos netos de inmuebles en arrendamiento incurridos en el ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

	31-dic-2016		
		Nota 8	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
Dotación amortización de inmuebles	(3.614)	-	(3.614)
Gastos de mantenimiento	(1.397)	(333)	(1.730)
Suministros	(229)	-	(229)
Primas de seguro	(35)	-	(35)
Impuestos afectos al negocio de arrendamiento	(1.266)	-	(1.266)
Ingresos de gastos repercutidos a arrendatarios	1.802	15	1.817
Total costes directos inmuebles en arrendamiento	(4.739)	(318)	(5.057)

El vencimiento de los contratos de arrendamiento vigentes al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

Miles de €	Importes Anuales Renta	Superficies m²
Vencimientos contratos en el año 2017	4.262	22.314
Vencimientos contratos en el año 2018	11.507	62.389
Vencimientos contratos en el año 2019	2.047	11.561
Vencimientos contratos en el año 2020	9.609	59.667
Vencimientos contratos en el año 2021	1.160	7.476
Vencimientos contratos en el año 2022 y posteriores	5.192	38.988
	33.777	202.395

15.2.- Otros gastos de explotación.

El detalle de otros gastos de explotación para el ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

	31-dic-2016		
		Nota 8	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
- Gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones	(1.397)	(333)	(1.730)
- Gastos por suministros y otros servicios exteriores	(229)	-	(229)
- Primas de seguros	(35)	-	(35)
- Gastos por honorarios de profesionales independientes	(2.195)	(889)	(3.084)
- Retribuciones al Consejo de Administración	(110)	-	(110)
- Gastos comerciales	(228)	-	(228)
- Otros gastos de explotación	(4)	-	(4)
Servicios exteriores	(4.198)	(1.222)	(5.420)
- Impuestos y tributos, excluido impuesto sobre sociedades	(1.266)	-	(1.266)
- Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	14	(80)	(66)
Total otros gastos de explotación	(5.450)	(1.302)	(6.752)

15.3.- Amortización del inmovilizado.

El detalle de la amortización del inmovilizado en el ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

	Miles de €
Inversiones inmobiliarias (ver nota 6)	(3.614)
	(3.614)

15.4.- Gastos e ingresos financieros.

El detalle de los ingresos y gastos financieros en el ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

	31-dic-2016		
		Nota 8	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
Ingresos financieros:			
Intereses de créditos a empresas del grupo y asociadas	-	31	31
Quitas en cancelación anticipada de préstamo bancarios	4.890	-	4.890
Total ingresos financieros	4.890	31	4.921
Gastos financieros:			
Intereses de préstamos y créditos bancarios	(1.569)	-	(1.569)
Intereses satisfechos a organismos públicos	(4)	-	(4)
Gastos cancelación de préstamos	(213)	-	(213)
Total gastos financieros	(1.786)	-	(1.786)
	3.104	31	3.135

16.- INFORMACION SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

Las actividades desarrolladas por la Sociedad se encuentran expuestas a diversos riesgos de tipo financiero, siendo los más significativos:

1) Riesgo de crédito: La Sociedad no mantiene concentraciones relevantes de riesgo de crédito puesto que los cobros mensuales de los arrendamientos se realizan en su gran mayoría mediante domiciliación en cuenta bancaria al inicio del periodo de devengo.

Se une a minimizar el riesgo por este concepto la reconocida solvencia de los clientes más relevantes con los que la Sociedad tiene formalizados los contratos de arrendamiento de los inmuebles de su propiedad.

2) Riesgo en la diversificación de negocio: En lo que a concentración de riesgo por cliente se refiere, la Sociedad presenta la siguiente situación al 31 de diciembre de 2016:

Número de clientes	% superficie ocupada	% rentas facturadas
7	51,82%	54,36%
92	48,18%	45,64%
99	100,00%	100,00%

Este riesgo queda mitigado en gran parte mediante los amplios plazos de preaviso fijados para el desistimiento en los contratos y adicionalmente, la mayor parte de los contratos contemplan el pago de las rentas restantes hasta su finalización pactada en caso de desistimiento anticipado por parte del arrendatario.

3) Riesgo de liquidez: El día 28 de diciembre de 2016 culminó el proceso de renegociación de la deuda bancaria, iniciado por la sociedad escindida. La nueva estructura de los pasivos bancarios, con unos plazos de exigibilidad más acordes con la generación de liquidez de la Sociedad, sitúan el riesgo por este concepto en una posición que no resulta agobiante para el normal desenvolvimiento de la actividad.

En este punto es importante reseñar el riesgo, considerado remoto por la Sociedad, de incumplimiento por parte de esta, de alguno de las obligaciones contraídas con las entidades de prestamistas, en el contrato de crédito suscrito con motivo de la reestructuración de la deuda.

4) Riesgo de tipos de interés: El riesgo de tipos de interés surge de la financiación de la Sociedad con recursos ajenos a largo plazo.

La deuda que actualmente mantiene la Sociedad con entidades de crédito devenga un tipo fijo de interés del 2,30 % anual, (ver nota 11.2). Este hecho, unido a una situación de tesorería, que se prevé desahogada a corto-medio plazo, sientan las bases por las que la Sociedad presenta una baja sensibilidad a la exposición de los riesgos por tipo de interés.

17.- INFORMACION LEGAL RELATIVA AL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la ley de sociedades de capital, se pone de manifiesto que los cargos detentados por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en otras sociedades de igual o análogo objeto de negocio, no suponen un conflicto de intereses con el cargo que desempeñan en el órgano de decisión de la Sociedad, a excepción de los Consejeros que a continuación se relacionan:

Administrador	Cargo o función	Sociedad
Timothy James Mooney	Presidente del Consejo de Administración	Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria S.L.
	Consejero	Aelca Desarrollos Inmobiliarios S.L.
Héctor Serrat Sanz	Consejero	Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria S.L.
	Consejero	Dos Puntos Desarrollos Inmobiliarios S.L.
	Presidente del Consejo de Administración	Aelca Desarrollos Inmobiliarios S.L.

Las retribución a la Administradora única (cargo detentado hasta el 15 de diciembre de 2016) para el ejercicio comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016 ha sido de 110 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración.

Durante el ejercicio 2016 se han contratado pólizas de seguros de responsabilidad civil de los administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo, por importe de 42 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2016 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad no cuenta con personal en plantilla, teniendo encomendadas las funciones propias de alta dirección a la sociedad vinculada La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L., en virtud del contrato mercantil suscrito por ambas partes, el cual se describe con mayor profusión en la nota 8.2.

18.- HONORARIOS DE AUDITORIA EXTERNA.

Los honorarios devengados en el ejercicio por lo servicios prestados por el auditor de cuentas han sido 70 miles de euros. Adicionalmente, los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas, han sido 409 miles de euros.

19.- HECHOS POSTERIORES.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no han acaecido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2016, (excepto aquellos cuya descripción se incluye para una mejor comprensión en la respectivas notas que integran la memoria), que afecten de forma significativa el contenido de las presentes cuentas anuales.

20.- OTRA INFORMACION.

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad:

No ha efectuado pagos basados en participaciones propias.
No ha recibido subvenciones, donaciones ni legados.
No es relevante la información referente a combinaciones de negocios.
No mantiene negocios conjuntos en curso con otras sociedades.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 31 de marzo de 2017

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Alejandro Herraiz Salom

Don Héctor Serrat Sanz

Don Jorge Morán Sánchez

Don Timothy James Mooney

2. INFORME DE GESTION
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016



31 de Marzo de 2017

La Finca Global Assets S.L.

La Finca Global Assets S.L.

Informe de gestión al 31 de diciembre de 2016

1.- ACTIVIDAD.

La Sociedad inicia su actividad el día 10 de octubre de 2016, fecha de su constitución. En este acto recibe los activos y pasivos que le son asignados en el proceso de escisión total y posterior extinción de la mercantil Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A.

El patrimonio asignado a la Sociedad comprende la práctica totalidad de la línea de negocio correspondiente al arrendamiento de oficinas y locales de negocio, que venía desarrollando la sociedad escindida y que es recibida en funcionamiento por la Sociedad.

Consecuentemente, el presente informe de gestión se elabora referido al periodo de tiempo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre del mismo año.

2.- PATRIMONIO INMOBILIARIO.

Inmuebles destinados al arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2016, las superficies y plazas de garaje, destinadas al arrendamiento, así como sus niveles de ocupación y la ocupación media en el periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y la fecha de cierre del ejercicio, eran las siguientes:

	En arrendamiento		% En arrendamiento	
	Superficie en m²	Plazas de Garaje	Superficie en m²	Plazas de Garaje
Oferta en explotación	227.132	6.254	100,00%	100,00%
Ocupación al 31-dic-2016	202.395	5.778	89,11%	92,39%
Ocupación media	202.678	5.773	89,23%	92,31%

En los primeros meses de 2017 se manifiesta una tendencia al alza en los niveles de ocupación, muy probablemente, si el mercado sigue en esta tónica, la Sociedad pueda alcanzar la plena ocupación (> 98%) al fin del próximo año.

Inversiones en inmuebles destinados al arrendamiento.

En el ejercicio 2016, la Sociedad ha efectuado un capex de 185 miles de euros en los inmuebles de su propiedad.

Al objeto de mantener en un grado óptimo de operatividad los inmuebles en arrendamiento, la Sociedad tiene 14,9 millones de euros reservados para invertir en un plan de capex a desarrollar en los próximos 2 años. Está previsto aplicar 5,1 millones de euros en el año 2017 y 9,8 millones de euros en el año 2018 por este concepto.

3.- FINANCIACION UTILIZADA.

El 28 de diciembre de 2016, culminando un largo periodo de negociaciones con las entidades de crédito, llevadas a cabo por la Escindida, la Sociedad formalizó la reestructuración de la totalidad de la deuda bancaria que le fue asignada en la escisión.

La reestructuración ha supuesto la cancelación anticipada de la deuda bancaria existente, obteniendo una quita de 4.890 miles de euros, y la constitución de un nuevo préstamo sindicado, que al 31 de diciembre de 2016, suponía el total de la deuda con entidades de crédito de la Sociedad, por un importe de 395.000 miles euros. La deuda se encuentra garantizada por la totalidad de los inmuebles en arrendamiento propiedad de la Sociedad.

El nuevo calendario de vencimientos se muestra más adecuado a la capacidad de generar tesorería de la Sociedad que el determinado por las anteriores condiciones de la deuda bancaria. Un comparativo entre ambos calendarios es como sigue:

Nuevo calendario:

Fecha	Capital
30-dic.-19	3.950
28-dic.-20	3.950
28-dic.-21	3.950
28-dic.-22	5.925
28-sep.-23	7.900
28-dic.-23	369.325
	395.000

Anterior calendario:

Fecha	Capital
Año 2016	31.791
Año 2017	59.397
Año 2018	59.828
Año 2019	60.306
Año 2020	82.362
Año 2021	50.211
Año 2022	26.521
	370.416

La nueva financiación devenga un interés a un tipo fijo anual del 2,3%, pagadero a la finalización de cada trimestre natural, el primer periodo de devengo finaliza el 30 de marzo de 2017.

4.- PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA LA SOCIEDAD.

La Sociedad se encuentra expuesta a una serie de riesgos e incertidumbres. Entre los riesgos financieros hay que destacar:

1.- Naturaleza cíclica de la actividad: Añadido a factores económicos de carácter general, el valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad pueden verse afectados por la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario. Factores tales como los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación fiscal, los acontecimientos de naturaleza económica y financiera, tienen una especial incidencia en la actividad comercial, los resultados operativos y la situación financiera tanto de la Sociedad como del resto de firmas que tienen como objeto de negocio la actividad inmobiliaria.

2.- Riesgos de tipo de interés: Actualmente la Zona Euro presenta un escenario de baja inflación, con una baja tasa de crecimiento de la actividad económica. No obstante el ritmo de crecimiento experimentado por la economía norteamericana, induce a pensar que la actual situación pueda cambiar en Europa a medio plazo.

En esta línea, no parece probable una subida significativa del tipo de interés por parte del Banco Central Europeo, a corto plazo, sin embargo es razonable esperar que a medida que la economía se afiance en la senda del crecimiento y siempre que la inflación se mantenga controlada, los tipos de interés inicien un gradual ascenso. La Sociedad mantiene la totalidad de su pasivo bancario a tipo fijo, por lo que muestra una sensibilidad muy baja a este tipo de riesgo, que tan solo le afectaría indirectamente en la medida que afectase al entorno económico y mas concretamente a sus clientes actuales y potenciales.

3.- Riesgo de crédito y liquidez: Como sucede con el resto de las sociedades españolas y especialmente las inmobiliarias, la Sociedad necesita recursos financieros para continuar creciendo y desarrollando proyectos.

La capacidad de la Sociedad para obtener financiación depende de una serie de factores, sobre alguno de los cuales no puede ejercer ningún tipo de control. Este es el caso de la situación económica general, la oferta de crédito por parte de las entidades, o la política monetaria desarrollada por el Banco Central Europeo.

4.- Riesgos asociados al patrimonio en régimen de arrendamiento: La cartera de inmuebles explotada por la Sociedad en régimen de arrendamiento la integran, en su práctica totalidad edificios dedicados al uso de oficinas, que han sido construidos o remodelados sustancialmente por la Sociedad. Ofrecer las máximas calidades y un elevado nivel de servicios, a precios altamente competitivos, ha constituido la norma que ha permitido obtener a la Sociedad un lugar relevante en este tipo de negocio.

La Sociedad cuenta entre sus clientes con corporaciones tanto nacionales como internacionales de reconocido prestigio y solvencia. Adicionalmente, la cartera de clientes de la Sociedad la integran compañías que desarrollan su actividad en sectores muy diferenciados de la economía, lo que reduce el grado de exposición a los posibles efectos adversos que una crisis sectorial pudiera tener en la fuente de ingresos de la Sociedad.

No obstante, una desfavorable coyuntura económica, que afectase a la totalidad de las economías, expondría a la Sociedad a riesgos que podrían afectar a los ingresos generados por esta actividad. Entre otros caben considerarse, posibles insolvencias de los arrendatarios y la negociación a su vencimiento o constitución de nuevos contratos de arrendamiento, con precios a la baja al objeto de adecuarlos a las condiciones de mercado existentes.

5.- SITUACION PATRIMONIAL.

El patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016, asciende a 131 millones de euros, habiendo obtenido un beneficio en el periodo comprendido entre el 10 de octubre de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 de 1,7 millones de euros.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 31 de marzo de 2017

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Alejandro Herraiz Salom

Don Héctor Serrat Sanz

Don Jorge Morán Sánchez

Don Timothy James Mooney



La Finca Global Assets S.L.
C.I.F.: B87660957

Paseo del Club Deportivo, 1 Bloque 11
Pozuelo de Alarcón
28223 Madrid (España)
Tel.: 34 91 602 12 00

ANEXO III Cuentas Anuales de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017

La Finca Global Assets, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017



Pozuelo de Alarcón, Madrid 21 de marzo de 2018

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Building a better working world

Ernst & Young, S.L.
Edificio Valoria
Pº de la Farola, 5
29016 Málaga
España

Tel: 952 228 506
Fax: 952 226 616
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

1. Cumplimiento de los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo sindicado

Con fecha 28 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó un contrato de préstamo sindicado por importe de 395.000 miles de euros, cuya fecha de vencimiento es el 23 de diciembre de 2023. Este contrato incluye cláusulas que podrían dar lugar al vencimiento anticipado del préstamo por el incumplimiento de determinados ratios financieros en los cierres posteriores fijados por el Banco Agente. Tal y como se indica en la Nota 9 de la memoria adjunta, estas cláusulas financieras se han cumplido al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha estimado el cumplimiento de todas las cláusulas mencionadas durante el ejercicio 2018 y espera seguir cumpliendo para el resto del periodo asociado al contrato de financiación, hecho que supone la asunción de ciertas hipótesis relativas a valores futuros de tasación de los activos inmobiliarios, todas ellas estipuladas mediante contrato.

Este ha sido un tema significativo para nuestra auditoría dado que el contrato de financiación mencionado es el principal y único instrumento de financiación de la Sociedad, así como por el significativo grado de juicio que conllevan las hipótesis asumidas por la Dirección y la volatilidad de alguna de las variables intrínsecas en las valoraciones. Hemos revisado el cumplimiento de las cláusulas financieras al 31 de diciembre de 2017 en base a las condiciones contractuales estipuladas, a la vez que hemos evaluado las estimaciones realizadas por la Sociedad en relación al cumplimiento de las cláusulas financieras en el ejercicio 2018. En relación con este último punto, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de las hipótesis utilizadas para estimar los valores futuros de tasación de los activos inmobiliarios y demás parámetros de cálculo para el ejercicio 2018. Adicionalmente, hemos revisado la consistencia de la metodología aplicada en los cálculos.

2. Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene registrados, bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", activos por importe de 591.972 miles de euros. A fin de valorar estas inversiones inmobiliarias, la Sociedad se ha comprometido mediante el contrato de préstamo sindicado a obtener tasaciones actualizadas de todos los activos de que dispone a cierre de cada ejercicio. De acuerdo con el mencionado contrato, la realización de las tasaciones debe ser realizada bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) por externos independientes designados por el Banco Agente.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro, unido a la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de nuestra auditoría. Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, fundamentalmente, en la evaluación de las tasaciones realizadas por parte de los expertos externos independientes de acuerdo con la situación actual del mercado en España, así como en el análisis y evaluación de la razonabilidad del valor registrado para estos activos a fecha de cierre, sobre la base de dichas tasaciones.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/05281
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

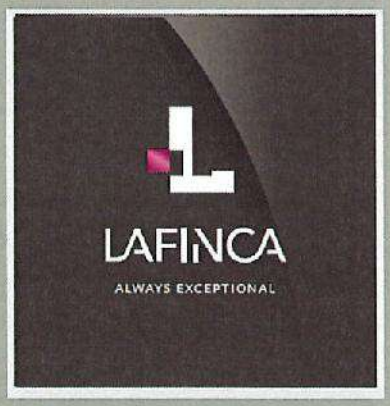
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

Rafael Páez Martínez
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 8132)

21 de marzo de 2018

1. CUENTAS ANUALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017



21 DE MARZO DE 2018

La Finca Global Assets S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

En miles de euros

ACTIVO		Al 31-dic-17	Al 31-dic-16
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias		**591.972**	**598.551**
Construcciones	Nota 5	591.972	598.551
Inversiones financieras a largo plazo		**5.297**	**5.184**
Otros activos financieros	Nota 6	5.297	5.184
Activos por impuestos diferidos	Nota 10.2	**5.049**	**5.244**
		602.318	**608.979**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**2.031**	**1.356**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 6	1.338	1.001
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 6	77	-
Deudores varios	Nota 6	64	54
Créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	-	301
Activos por impuesto corrientes	Nota 10.1	552	-
Periodificaciones a corto plazo		**58**	**3.466**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**29.176**	**22.262**
Tesorería	Nota 7	29.176	22.262
		31.265	**27.084**
TOTAL		**633.583**	**636.063**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serrat Sanz

La Finca Global Assets S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

En miles de euros

PASIVO		Al 31-dic-17	Al 31-dic-16
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios	Nota 8	**134.181**	**131.154**
Capital	Nota 8.1	5.673	5.673
Capital escriturado		5.673	5.673
Prima de emisión	Nota 8.2	212.042	212.042
Reservas		(88.121)	(88.295)
Reserva legal	Nota 8.3	174	-
Otras reservas	Nota 8.4	(88.295)	(88.295)
Resultado del ejercicio	Nota 3	4.587	1.734
		134.181	**131.154**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		**393.321**	**392.482**
Deudas con entidades de crédito	Nota 9.2	387.385	386.552
Otros pasivos financieros	Nota 9.3	5.936	5.930
Pasivos por impuesto diferido	Nota 10.2	**101.859**	**102.054**
		495.180	**494.536**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		**76**	**245**
Deudas con entidades de crédito	Nota 9.2	76	245
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 9 y 13.2	**-**	**591**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**4.146**	**7.916**
Proveedores		3.602	2.675
Proveedores a corto plazo	Nota 9.4	3.398	2.653
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 9.4 y 13.2	204	22
Anticipos de clientes	Nota 9.4	41	77
Anticipos de clientes		41	10
Anticipos de clientes, empresas del grupo y asociadas		-	67
Acreedores varios	Nota 9.4	35	76
Pasivos por impuestos corrientes	Nota 10.1	-	1.004
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	468	4.084
Periodificaciones a corto plazo		**-**	**1.621**
		4.222	**10.373**
TOTAL		**633.583**	**636.063**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serrat Sanz

La Finca Global Assets S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

En miles de euros

		Año 2017	Año 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto cifra de negocios		**43.541**	**9.524**
Prestaciones de servicios	Nota 12.1	43.541	9.524
Otros ingresos de explotación		**70**	**-**
Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente	Nota 12.2	70	-
Otros gastos de explotación	Nota 12.3	**(15.411)**	**(6.752)**
Servicios exteriores		(10.665)	(5.420)
Tributos		(4.737)	(1.266)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(9)	(66)
De empresas del grupo y asociadas		-	(66)
De terceros	Nota 6	(9)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 12.4	**(13.211)**	**(3.614)**
RESULTADO DE EXPLOTACION		**14.989**	**(842)**
Ingresos financieros	Nota 12.5	**-**	**4.921**
Por deudas de valores negociables y otros instrumentos financieros		-	4.921
De empresas del grupo y asociadas		-	31
De terceros		-	4.890
Gastos financieros	Nota 12.5	**(10.402)**	**(1.786)**
Por deudas con terceros		(10.402)	(1.786)
Deterioro y resultado enajenaciones de instrumentos financieros		-	**47**
Resultado por enajenaciones y otras		-	**47**
De empresas del grupo y asociadas		-	47
RESULTADO FINANCIERO		**(10.402)**	**3.182**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**4.587**	**2.340**
Impuesto sobre beneficios	Nota 10.3	**-**	**(606)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**4.587**	**1.734**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**4.587**	**1.734**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serrat Sanz

La Finca Global Assets S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

En miles de euros

	Año 2017	Año 2016
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.587	1.734
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:	-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS A+B+C	**4.587**	**1.734**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de gastos e ingresos reconocidos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serral Sanz

La Finca Global Assets S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

En miles de euros

	(Nota 8.1) Capital	(Nota 8.2, 8.3 y 8.4) Reservas			(Nota 8.5) Dividendo	Resultado	Patrimonio
	Escriturado	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras	activo a pagar	del ejercicio	neto total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	-	-	-	-	-	-
-Constitución	5.673	221.533	-	(88.295)	-	-	**138.911**
-Devolución Prima de Emisión	-	(9.491)	-	-	-	-	**(9.491)**
-Resultado del ejercicio 2016	-	-	-	-	-	**1.734**	**1.734**
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**5.673**	**212.042**	-	**(88.295)**	-	**1.734**	**131.154**
-Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	174	-	1.560	(1.734)	-
-Distribución dividendos	-	-	-	-	(1.560)	-	**(1.560)**
-Resultado del ejercicio 2017	-	-	-	-	-	4.587	**4.587**
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**5.673**	**212.042**	**174**	**(88.295)**	-	**4.587**	**134.181**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de cambios en el patrimonio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serrat Sanz

La Finca Global Assets S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

En miles de euros

		Año 2017	Año 2016
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**4.587**	**2.340**
Amortización del inmovilizado	Nota 12.4	13.211	3.614
Amortización gastos formalización arrendamientos	Nota 5	95	20
Amortización gastos formalización deuda	Nota 9.2	1.185	-
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 12.3	9	-
Ingresos financieros	Nota 12.5	-	(4.968)
Gastos financieros	Nota 12.5	9.212	1.786
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 10.1	(552)	-
Ajustes al resultado		23.160	452
Deudores y otras cuentas a cobrar		(131)	(9.116)
Otros activos corrientes		3.407	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		(5.743)	1.669
Otros activos y pasivos no corrientes		(107)	(67)
Cambios en el capital corriente		(2.574)	(7.514)
Pagos de intereses		(9.237)	(10.512)
Cobros de intereses		-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(9.237)	(10.512)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**15.936**	**(15.234)**
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(6.727)	(185)
Pagos por inversiones		(6.727)	(185)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(6.727)**	**(185)**
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 9.2	1	401.939
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 9.2	(145)	(364.258)
Devolución de deudas con entidades del grupo y asociadas	Nota 13.2	(591)	-
Pagos por dividendos	Nota 8.5	(1.560)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**(2.295)**	**37.681**
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		**6.914**	**22.262**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		**22.262**	**-**
Efectivo o equivalentes al fin del ejercicio	Nota 7	**29.176**	**22.262**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2017.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serrat Sanz

La Finca Global Assets, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.

1. CONSTITUCIÓN, RÉGIMEN LEGAL Y ACTIVIDADES.

La Finca Global Assets, S.L. (en adelante la Sociedad) se constituyó por desdoblamiento instrumental derivado de la modificación estructural consistente en la escisión total en tres sociedades beneficiarias, de nueva creación, y la simultanea extinción de la mercantil "Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A." (en adelante, la Escindida), en virtud de la ejecución del Proyecto de escisión aprobado por el Consejo de Administración de la Escindida el día 18 de mayo de 2016, publicado en el BORME del 24 de junio de 2016, siendo aprobado el acuerdo de escisión en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de julio de 2016, que fue elevado a público el 10 de octubre de 2016, ante el notario de Madrid Doña Ana Fernández-Tresguerres García, con el número 1832 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de octubre de 2016.

La constitución de la Sociedad se efectuó mediante la aportación de los elementos patrimoniales que constaban en el Proyecto de escisión, quedando formalizada en escritura pública, otorgada ante el notario de Madrid Doña Ana Fernández-Tresguerres García, el 10 de octubre de 2016 con el número 1833 de su protocolo, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, la cual forma una unidad documental inescindible con la escritura de escisión anteriormente referida y con las de formalización de la constitución de las otras dos sociedades beneficiarias en la escisión.

Los activos transmitidos por la Escindida a la Sociedad con motivo de la escisión, conforme a lo previsto en el artículo 78 de la LIS, se valoraron en la sociedad beneficiaria, a efectos fiscales, por los mismos valores fiscales que tenían en la sociedad transmitente, con independencia del valor contable por el que estuvieran registrados en la Escindida.

El balance de apertura de la Sociedad, al 10 de octubre de 2016, reflejando los activos y pasivos traspasados por la Escindida, valorados a su valor razonable, de conformidad con la norma 19ª del Plan General de Contabilidad, fue como sigue:

ACTIVO	En miles €
ACTIVO NO CORRIENTE	
Inversiones inmobiliarias	602.000
Construcciones	602.000
Inversiones financieras a largo plazo	5.184
Otros activos financieros	5.184
Activos por impuestos diferidos	4.872
	612.056
ACTIVO CORRIENTE	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.762
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	815
Deudores varios	41
Empresa grupo y asociadas deudoras a corto plazo	2.906
Periodificaciones a corto plazo	1.381
	5.143
	617.199

PASIVO	En miles €
PATRIMONIO NETO	
Fondos propios	138.911
Capital escriturado	5.673
Prima de emisión	221.533
Reservas	(88.295)
	138.911
PASIVO NO CORRIENTE	
Deudas a largo plazo	298.709
Deudas con entidades de crédito	292.712
Otros pasivos financieros	5.997
Pasivos por impuesto diferido	102.103
	400.812
PASIVO CORRIENTE	
Deudas a corto plazo	70.020
Deudas con entidades de crédito	70.020
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.751
Proveedores a corto plazo	1.256
Anticipos de clientes	14
Acreedores varios	2
Otras deudas con las Administraciones Públicas	479
Periodificaciones a corto plazo	5.705
	77.476
	617.199

La Sociedad tiene su domicilio social en el Paseo del Club Deportivo 1, bloque 11, de Pozuelo de Alarcón, 28223 Madrid. Su CIF es A87660957, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Inscripción 1ª, folio 145, tomo 35.055, hoja M-630.468.

Con fecha 13 de septiembre de 2017, se aprueba en la Junta Extraordinaria de Socios el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 28 de

septiembre de 2017, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017.

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima, publicado el 15 de septiembre de 2017 en el BORME y en el periódico "ABC".

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

- La tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("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.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el 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 estas sociedades.

- 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.

- Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

- La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con idéntico u análogo objeto social, siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido.

Régimen de SOCIMI

La Finca Global Assets, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se

regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

2. Obligación de inversión.

   - Deberán tener invertido, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

     Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de. formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

     Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

   - 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. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 de Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la ley 11/2009.

   - 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 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:

    - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11 /2009.

    - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

    - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Al cierre del ejercicio 2017 los Administradores de la Sociedad consideran que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley, salvo el requisito de cotización y el cambio de denominación social. En este sentido, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el ejercicio 2019.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades

a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN.

2.1. Bases de presentación.

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad cerrados el 31 de diciembre de 2017.

Se presentan completas, siguiendo las normas mercantiles y contables vigentes en España, y en particular el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras vienen expresadas en miles de euros, salvo indicación expresa en contra.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2. Principio de empresa en funcionamiento.

Los estados financieros han sido elaborados bajo la base de empresa en funcionamiento, atendiendo a la continuidad de sus actividades dentro de un futuro previsible.

2.3. Imagen fiel.

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

2.4. Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior.

Dado que, tal como se detalla en la Nota 1, la Sociedad fue constituida el 10 de octubre de 2016, las cifras del ejercicio anterior únicamente comprenden desde dicha fecha, mientras que las referentes a 2017 incluyen el ejercicio anual, es decir desde el 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017, por consecuencia las cifras de dicho ejercicio no son comparativas.

2.5. Aspectos críticos de las valoraciones y estimaciones de la incertidumbre.

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Deterioro del valor de los activos no corrientes: La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo.

- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2017, 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. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

- Activos por impuesto diferido: Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Los Administradores tienen que realizar estimaciones significativas para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, teniendo en cuenta los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

La Sociedad ha registrado activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 por importe de 5.049 miles de euros y de 5.244 miles de euros respectivamente, correspondientes a las diferencias temporarias deducibles. Ver nota 10.2.

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2017, que el Consejo de Administración de la Sociedad elevará a la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de €
Base de Distribución:	
Pérdidas y Ganancias del Ejercicio	4.587
	4.587
Distribución:	
A reserva legal	459
A dividendos	4.128
	4.587

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

a) El 100 por 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 esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inversiones inmobiliarias.

Como inversiones inmobiliarias se recogen los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler y cuya venta no forma parte de la actividad corriente de la Sociedad.

No son inversión inmobiliaria aquellos terrenos, edificios y otras construcciones que se tienen para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o bien para fines administrativos o para su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Cuando una parte del edificio se utiliza para uso propio y otra para obtener renta, la Sociedad lo clasifica como inmovilizado material o inversiones inmobiliarias siguiendo un criterio de mayoría en la utilización.

En base a los criterios de delimitación y de exclusión en el concepto de inversiones inmobiliarias enumerados anteriormente, la Sociedad, por razón de su actividad, clasifica como tales a los inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, a través de uno o más arrendamientos operativos. Estos inmuebles reúnen, todos ellos, las adecuadas condiciones de uso y funcionamiento para el óptimo desarrollo de su explotación.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas inicialmente a su coste de adquisición, excepto las incorporadas en el momento de la constitución de la Sociedad que se presentan por su valor razonable. Para su valoración posterior, la Sociedad ha optado por el modelo del coste, es decir, las inversiones inmobiliarias se registran por su coste de adquisición menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada. Los costes de adquisición incluirán tanto los que se han incurrido inicialmente en la compra o construcción, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mejorar el elemento correspondiente. No se incluirán, por el contrario, los costes derivados del mantenimiento periódico del inmueble. Los costes activables se reconocen como inversión inmobiliaria y los no activables se reconocen como gasto, en ambos casos en el momento en que se incurren en ellos.

El valor del suelo incluido en los activos inmobiliarios que integran las diversas partidas del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" no se amortiza, mientras que los demás componentes comprendidos en el valor de dichos activos se amortizan linealmente a lo largo de su vida útil estimada.

Un porcentaje muy significativo de inmuebles para arrendamiento, por su complejidad y características técnicas, requieren que su amortización se practique en función de la vida útil estimada de los distintos elementos o componentes que, en su conjunto, forman el inmueble. A continuación, se describen las estimaciones realizadas por la Sociedad para amortizar estos activos:

	Vida útil estimada
Inmuebles para arrendamiento:	
- Instalaciones ordinarias	16,67 años
- Ascensores y otras instalaciones especiales	12,5 años
- Elementos de decoración, mobiliario y mejoras	10 años
- Moquetas y similares	6,67 años
- Adaptaciones especificas	5 años
- Resto de costes amortizables	50 años
Otras edificaciones	50 años

4.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.3. Arrendamientos.

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.4. Activos financieros.

Clasificación y valoración.

Préstamos y partidas a cobrar.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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

Cancelación.

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

4.5. Deterioro de valor de los activos financieros.

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda.

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

4.6. Pasivos financieros.

Clasificación y valoración.

Débitos y partidas a pagar.

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cancelación.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

4.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Corresponde al efectivo disponible en caja o depositado en entidades financieras o similares, así como aquellas otras inversiones que cumplan la totalidad de los siguientes requisitos:

- Sean convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición, su vencimiento no era superior a tres semanas.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.8. Impuesto sobre beneficios.

Régimen general

El gasto por el impuesto sobre beneficios se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias y representa la suma del impuesto sobre beneficios del ejercicio a pagar y los activos y pasivos por impuestos diferidos. El valor contable de los activos y pasivos relativos al impuesto corriente del ejercicio representa el importe que se prevé recuperar de, o pagar a, las autoridades fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en base al resultado obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, ajustado, en su caso, por las partidas de ingresos y gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluyendo además las partidas que no lo son en ningún caso.

El pasivo de la Sociedad, en concepto de impuestos corrientes, se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados por las autoridades fiscales y se encuentran vigentes en la fecha del balance de situación.

El importe de los impuestos diferidos se obtiene a partir del análisis del balance de situación, considerando las diferencias temporarias, que son aquellas que se generan por diferencia entre los valores fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores contables.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación de la Sociedad y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en un futuro próximo suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos. Para cada cierre de ejercicio, la Sociedad analiza los impuestos diferidos registrados, tanto activos como pasivos, a fin de comprobar que siguen vigentes, efectuando las oportunas correcciones a los mismos en base a los resultados de los análisis realizados.

Régimen SOCIMI

Con fecha 28 de septiembre de 2017, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2017 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto

Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos 11, 111 y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.9. Reconocimiento de ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se registran en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los ingresos realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

Los ingresos procedentes de la explotación de los inmuebles de la Sociedad se registran en función de su devengo. Los beneficios en concepto de incentivos concedidos a los clientes se netean de los ingresos, distribuyéndose linealmente, a lo largo de la vida de los contratos.

Los gastos originados por la constitución y formalización de préstamos con entidades financieras se incluyen en la valoración del pasivo, neteando el importe concedido (valoración inicial por el importe recibido neto de costes de transacción). Estos gastos se llevarán a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida del préstamo de acuerdo con un criterio financiero. Los ingresos y gastos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro o pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

4.10. Transacciones con partes vinculadas.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este concepto de los que puedan derivarse pasivos fiscales de consideración en el futuro.

4.11. Aspectos medioambientales.

La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones por contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto de cuestiones medioambientales.

4.12. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad.

La única línea de negocio de la Sociedad la constituye la actividad consistente en el arrendamiento de inmuebles, para la que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si tienen su vencimiento en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS.

El detalle de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

En miles €	A 1-ene-17	Altas	Bajas	Traspasos	A 31-dic-17
Inmuebles para arrendamiento:					
Suelo	237.037	-	-	-	237.037
Construcción	519.525	6.666	-	-	526.191
Total coste	756.562	6.666	-	-	763.228
Inmuebles para arrendamiento	(158.252)	(13.211)	-	-	(171.463)
Amortización acumulada	(158.252)	(13.211)	-	-	(171.463)
Gastos formalización arrendamiento	241	61	(95)	-	207
Valor neto contable	598.551	(6.484)	(95)	-	591.972

En miles €	Aportado Constitución	Altas	Bajas	Traspasos	A 31-dic-16
Inmuebles para arrendamiento:					
Suelo	237.037	-	-	-	237.037
Construcción	519.354	171	-	-	519.525
Total coste	756.391	171	-	-	756.562
Inmuebles para arrendamiento	(154.638)	(3.614)	-	-	(158.252)
Amortización acumulada	(154.638)	(3.614)	-	-	(158.252)
Gastos formalización arrendamiento	247	14	(20)	-	241
Valor neto contable	602.000	(3.429)	(20)	-	598.551

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el importe de los elementos totalmente amortizados es de 67.987 miles de euros y 25.114 miles de euros respectivamente.

La totalidad de los inmuebles incluidos en este epígrafe están destinados al arrendamiento operativo y fueron incorporados en el activo en el momento de la constitución de la sociedad el 10 de octubre de 2016. Los inmuebles son los siguientes:

- Edificios completos C/ Martínez Villergas 52 en Madrid.
- Edificio completo Torre Suecia C/ Retama,1 en Madrid.
- Tres oficinas y seis plazas de garaje C/ Almagro, 14 en Madrid.
- Edificios completos C/ Almagro 16 y 18 en Madrid.
- Edificio completo C/ Álvarez de Baena 2 en Madrid.
- Edificios completos C/ Cardenal Marcelo Spínola, 2, 4, 6, 8, 10, 12 y 14 en Madrid.
- Dos oficinas y tres plazas de garaje C/ Castelló 23 en Madrid.
- Una oficina y un local comercial C/ Pez 12 en Madrid.
- Edificio completo C/ Plaza José María Soler/Alfonso XIII en Madrid.
- Edificio completo C/ Serrano 105 en Madrid.
- Una oficina y cuatro plazas de garaje C/ Serrano 111 en Madrid.
- Instalaciones deportivas, de eventos y parking público Paseo del Club Deportivo 4 en Pozuelo de Alarcón.
- Parque empresarial de oficinas Paseo del Club Deportivo 1 en Pozuelo de Alarcón.

En el ejercicio 2017, la Sociedad ha efectuado mejoras en sus inmuebles incluidos en este epígrafe de 6.666 miles de euros, localizados, mayormente, en los inmuebles del parque empresarial La Finca, Cardenal Marcelo Spínola, Torre Suecia y Martínez Villergas.

Los activos inmobiliarios incorporados al patrimonio de la Sociedad en el momento de su constitución, 10 de octubre de 2016, en su calidad de beneficiaria de la Escindida, fueron registrados por su valor razonable, 602.000 miles de euros, de conformidad con la norma 19ª del Plan General de Contabilidad. Ver nota 1.

La diferencia resultante entre el valor razonable de los inmuebles y el valor por el que figuraban registrados en la Escindida fue repartida entre suelo y construcción siguiendo la proporción resultante en la valoración catastral de cada inmueble.

Igualmente, surgió una diferencia entre el valor fiscal y el valor contable de estos activos, cuyo detalle, en el momento de la aportación por parte de la escindida de los activos y pasivos, a la constitución de la Sociedad, fue como sigue:

	Valor		Amortización	Gastos Formalización	
En miles €	Suelo	Construcción	Acumulada	Arrendamientos	Total
A la apertura:					
Valor Fiscal en la Escindida	53.107	323.136	(154.638)	247	221.852
Valor razonable en la Sociedad	237.037	519.354	(154.638)	247	602.000
	183.930	196.218	-	-	380.148

Esta diferencia existente entre el valor contable y el valor fiscal tuvo su origen en sucesivas reestructuraciones societarias, efectuadas al amparo del régimen especial de fusiones, escisiones y aportaciones de activos y canje de acciones, del Impuesto sobre Sociedades. Así pues, la tributación en el Impuesto sobre Sociedades, por la revalorización experimentada por estos activos, será diferida hasta el momento en que dichos activos causen baja en el patrimonio de la Sociedad, con motivo de una transmisión no amparada por alguna disposición tributaria igual o similar a la aquí reseñada.

La referida revalorización originó un impuesto diferido pasivo de 95.037 miles de euros (ver nota 10.2), resultando de aplicar el tipo impositivo vigente para el Impuesto sobre Sociedades (25%), a la diferencia existente entre el valor fiscal y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, por el cual se registraron en los libros de la Sociedad. Este impuesto diferido pasivo fue registrado por la Sociedad, si bien se ha de tener en cuenta su remota exigibilidad, en consideración a las razones que a continuación se exponen:

I) El 28 de septiembre de 2017, y con efecto a partir del 1 de enero de 2017 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esto, en términos tributarios, conlleva una tributación en el Impuesto sobre Sociedades a un tipo impositivo del 0% sobre los beneficios obtenidos en el arrendamiento inmobiliario, actividad que constituye actualmente el único objeto de negocio de la Sociedad. Ver nota 1.

II) La totalidad de los activos inmobiliarios revalorizados son explotados en régimen de arrendamiento operativo, no estando previsto su cambio de uso o su transmisión mediante venta, permuta o cualquier otro tipo de modalidad admitida en derecho.

La estrategia de la Sociedad es la tenencia y gestión de activos inmobiliarios que generen rentas. Dicha estrategia, por tanto, no está basada en la transmisión de los referidos activos inmobiliarios. Es por ello, por lo que este pasivo fiscal tiene un carácter no exigible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales como en las pasadas cuentas anuales de 2016.

Puesto que la exigibilidad del impuesto diferido por parte de la Hacienda Pública, se encuentra sujeta a la transmisión, por parte de la Sociedad, de los referidos activos inmobiliarios, se debe tomar en consideración que, en el caso excepcional de producirse la transmisión, no prevista, de alguno de estos activos inmobiliarios, tan solo el importe del impuesto diferido generado por el incremento de valor imputado al inmueble transmitido adquiriría un carácter exigible, siempre y cuando el importe de su venta fuese igual o superior al valor por el que figurase registrado en libros, en el momento de su venta. El resto del importe del impuesto diferido por este concepto, registrado en libros, correspondiente a los activos que se mantienen en el patrimonio de la Sociedad, permanecería sin perder su consideración de exigibilidad remota.

Así mismo, en la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias, registrada en el ejercicio 2017 y 2016, calculada tomando como base el valor de la construcción registrado en los libros de la Sociedad, se encuentra incluida la practicada sobre la diferencia existente entre su valor razonable y su valor fiscal, según el siguiente desglose:

En miles €	31-dic.-2017	31-dic.-2016
Dotación a la amortización:		
Calculada Sobre el valor contable	(13.211)	(3.614)
Calculada Sobre el valor fiscal	(9.287)	(2.633)
	(3.924)	(981)

A efectos de determinar la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, la referida diferencia en la amortización dotada en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 supone un ajuste al resultado contable, cuyo efecto, resultando de aplicar el tipo impositivo vigente para el Impuesto sobre Sociedades, 0% para el 2017 y 25% para el 2016, por un importe de 0 miles de euros y de 245 miles de euros, respectivamente, ha sido registrado por la Sociedad como un impuesto diferido activo. Ver nota 10.2.

En el ejercicio 2017 y 2016, los ingresos derivados de rentas procedentes de los inmuebles para arrendamiento ascendieron a 43.541 miles de euros y a 9.524 miles de euros, respectivamente, siendo los costes y gastos directos relacionados con los mismos de 18.797 miles de euros y de 5.057 miles de euros respectivamente. Ver nota 12.1.

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los inmuebles para arrendamiento. La Sociedad estima que la cobertura de seguros al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de las actividades de la Sociedad.

La totalidad de los activos inmobiliarios destinados al arrendamiento se encuentran gravados con hipotecas. Los pasivos bancarios relativos a esas hipotecas, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, y el valor de coste de los activos, eran como sigue (ver nota 9.2):

En miles €	31-dic.-2017	31-dic.-2016
Valor neto contable	591.972	598.551
Pasivo bancario	395.076	395.101

5.1. Arrendamientos operativos.

En el ejercicio 2017 y 2016, los ingresos derivados de rentas procedentes de los inmuebles para arrendamientos operativos ascendieron a 43.541 miles de euros y a 9.524 miles de euros, respectivamente, de los cuales, se encontraban arrendados a terceros y a partes vinculadas 43.104 miles de euros y 437 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2017, y 9.469 miles de euros y 55 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 respectivamente. Ver nota 12.1.

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 la Sociedad tiene contratado con sus clientes por arrendamientos operativos los siguientes ingresos, sin tener en cuenta los incrementos futuros por IPC:

Miles de €	31-dic.-2017	31-dic.-2016
Hasta un año	37.236	38.611
Entre uno y cinco años	72.915	58.073
Más de cinco años	20.992	7.604
	131.143	104.289

6. ACTIVOS FINANCIEROS.

Su detalle al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	A 31-dic-17		A 31-dic-16	
En miles €	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Fianzas y depósitos constituidos	-	5.297	-	5.184
Total otras inversiones financieras	-	5.297	-	5.184
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.338	-	1.001	-
Clientes, empresas del grupo y asociadas	77	-	-	-
Deudores varios	64	-	54	-
Otros activos financieros corrientes	1.479	-	1.055	-
Total activos financieros	1.479	5.297	1.055	5.184

Fianzas y depósitos constituidos.

Esta partida corresponde a los conceptos que a continuación se detallan:

Corresponden en su totalidad al depósito en el IVIMA de los importes de las fianzas entregadas por los arrendatarios. Los importes entregados a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 por los arrendatarios en concepto de fianza se encuentran registrados en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" del balance de situación, por importe de 5.936 miles de euros y de 5.930 miles de euros, respectivamente. Ver nota 9.3.

Por subrogación en la posición de la Escindida, la práctica totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad están acogidos al régimen de concierto, lo cual obliga a efectuar en el primer trimestre del año un ingreso (o en su caso recibir un reintegro) en el IVIMA por el importe necesario para tener depositado el 90% de las cantidades entregadas a la Sociedad por los arrendatarios en concepto de fianza, al cierre del ejercicio precedente. Así pues, el importe neto del ingreso a efectuar en el IVIMA en el primer trimestre del año 2018 será de (47) miles de euros.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

En miles €	A 31-dic-17	A 31-dic-16
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	243	1.001
Deudores varios	64	54
Clientes, facturas pendientes de formalizar	106	-
Clientes empresas del grupo y asociadas, facturas pendientes de formalizar (nota 13.2)	77	-
Ajustes de carencia de renta	989	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.479	1.055

El valor razonable de estos activos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difiere significativamente de su valor contable.

Correcciones valorativas

El saldo de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

En miles €	A 31-dic-17	A 31-dic-16
Saldo inicial	9	-
Dotaciones netas	9	1.045
Provisiones aplicadas a su finalidad	-	(1.036)
Saldo final	18	9

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

El saldo de tesorería, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es de 29.176 miles de euros y de 22.262 miles de euros, respectivamente, de los cuales 9.035 miles de euros y 20.193 miles de euros, respectivamente, corresponden a una cuenta corriente de disposición restringida, constituida en virtud de las obligaciones impuestas a la Sociedad por las entidades de crédito en los acuerdos suscritos el 28 de diciembre de 2016. Ver nota 9.1.

8. PATRIMONIO NETO.

La composición y el movimiento de las partidas que componen el patrimonio neto en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 se presenta en el "Estado de cambios en el patrimonio neto", formando parte de estas cuentas anuales.

8.1. Capital escriturado.

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima. Con la transformación se aprueba la conversión de las participaciones sociales en acciones, quedando asignadas a los socios en la misma proporción a las participaciones que antes poseían.

El capital social de la Sociedad es de 5.673 miles de euros y lo integran 3.781.731 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, con un valor nominal cada una de ellas de 1,50 euros, numeradas del 1 al 3.781.731 ambos inclusive. Todas ellas suscritas y totalmente desembolsadas.

La participación de los accionistas en el capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, más significativas (superiores al 10%), se detallan a continuación:

	A 31-dic-17	A 31-dic-16
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	50,015%	50,015%
Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.	39,000%	39,000%
García-Cereceda López Yolanda	10,985%	10,985%

La libre transmisión de las acciones de la Sociedad se encuentra sujeta a las condiciones contenidas en el artículo 7 "Régimen de transmisión de las acciones." de los estatutos sociales de la Sociedad.

8.2. Prima de emisión.

El 10 de octubre de 2016, la Sociedad se constituyó con una prima de creación de 221.533 miles de euros. En acta de la Junta General Extraordinaria, celebrada con fecha 15 de diciembre de 2016, se adopta, entre otros acuerdos, la resolución de reducir la prima de creación en 9.491 miles de euros, por su reparto a los socios, quedando fijado su importe en 212.042 miles de euros, siendo este el saldo a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016.

8.3. Reserva legal.

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el 10% del resultado de cada ejercicio obligatoriamente será destinado a dotar la reserva legal hasta alcanzar el límite del 20% del capital social. Mientras no supere el límite indicado, el único destino posible de esta reserva es la compensación de pérdidas, siempre y cuando no existan otras reservas disponibles. El exceso que pudiera producirse sobre el referido límite tendría la consideración de una reserva de libre disposición.

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

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene dotada la reserva legal por 174 miles de euros, quedando pendiente hasta alcanzar el limite 961 miles de euros.

8.4. Otras reservas.

A la constitución de la Sociedad, como desembolso íntegro del capital escriturado y de la prima de creación, quedó asignado a la Sociedad una parte del patrimonio social (activo y pasivo) de la Escindida valorado en su conjunto en 227.206 miles de euros. Es en el momento de efectuar el registro contable en la Sociedad, de los activos y pasivos asignados, cuando se puso de manifiesto una diferencia de (88.295) miles de euros, que fue registrada bajo el epígrafe "Otras reservas".

8.5. Distribución de dividendos.

El 26 de junio de 2017, la Junta General de socios de la Sociedad aprobó la distribución del resultado de 2016 (1.560 miles de euros) mediante reparto de un dividendo, que fue distribuido según el siguiente detalle:

	Participación en capital social	Dividendo
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	50,015%	780
Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.	39,000%	609
García-Cereceda López Yolanda	10,985%	171
		1.560

9. PASIVOS FINANCIEROS.

Su detalle al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	A 31-dic-17		A 31-dic-16	
En miles €	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.2)	76	387.385	245	386.552
Otros pasivos financieros (Nota 9.3)	-	5.936	-	5.930
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13.2)	-	-	591	-
Total deudas	76	393.321	836	392.482
Proveedores (Nota 9.4)	3.602	-	2.675	-
Anticipos de clientes (Nota 9.4)	41	-	77	-
Acreedores varios (Nota 9.4)	35	-	76	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.678	-	2.828	-
Total pasivos financieros	3.754	393.321	3.664	392.482

9.1. Pasivos bancarios.

El 28 de diciembre de 2016, la Sociedad suscribió un contrato de financiación con diversas entidades de crédito, habiéndose sindicado una parte de dicho préstamo el día 8 de febrero de 2017.

Principal del Préstamo.

Con carácter inicial, hasta la formalización de la sindicación, el principal del préstamo formalizado en el contrato de financiación se dividió según el siguiente detalle:

	Principal préstamo		
Miles de €	Fijo	Flotante	Total
Caixabank S.A.	100.000	67.500	167.500
Banco Santander S.A.	60.000	-	60.000
Societe Generale (*)	40.000	127.500	167.500
	200.000	195.000	395.000

(*) Banco agente

Una vez formalizada la sindicación, el 8 de febrero de 2017, la totalidad del principal adquirió la naturaleza de fijo, respondiendo la estructura participativa de las entidades prestamistas, al siguiente detalle:

Entidad	Miles de € Principal	%
Caixabank S.A.	100.000	25,32%
Banco Santander S.A.	60.000	15,19%
Societe Generale (*)	40.000	10,13%
Allianz Lebensv/Stuttgart	70.000	17,72%
Allianz S.P.A.	20.000	5,06%
Allianz Versicherung/Munich	20.000	5,06%
Allianz Versogungskasse VE	10.000	2,53%
Alliaprivkran	20.000	5,06%
Euler Hermes (Allianz)	15.000	3,80%
LF Predirec Immo IV (ACOFI)	40.000	10,13%
	395.000	100,00%

El calendario de amortización del préstamo se describe a continuación:

Fecha		Miles de € Principal
30-dic.-19	1,00%	3.950
28-dic.-20	1,00%	3.950
28-dic.-21	1,00%	3.950
28-dic.-22	1,50%	5.925
28-sep.-23	2,00%	7.900
28-dic.-23	93,50%	369.325
	100,00%	395.000

Tipo de interés.

Se establece la aplicación al capital pendiente de un tipo fijo de interés del 2,30% anual, durante toda la vida del préstamo.

No obstante, durante el periodo comprendido entre la formalización del contrato de financiación, 28 de diciembre de 2016, y la formalización de la sindicación, 8 de febrero de 2017, se aplicaron los siguientes tipos de interés:

1) Sobre el capital fijo se aplicó el tipo fijo de interés (2,30% anual).

2) Sobre el capital flotante se aplicó el tipo de interés resultante de sumar al tipo fijo el Euribor (Euro Money Market tomado 2 días antes del inicio del periodo de interés).

Los intereses devengados se liquidarán por periodos trimestrales, finalizados cada día 30 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre, durante la vida del préstamo. El primer periodo finalizó el 30 de marzo de 2017. Durante el ejercicio 2017 y 2016 se han devengado en concepto de intereses 9.211 miles de euros y 1.569 miles de euros, respectivamente. Ver nota 12.5.

Otros costes.

1) La Sociedad incurrió en unos costes de formalización y constitución del préstamo por un importe de 8.800 miles de euros, de los cuales 8.448 miles de euros incurridos en el ejercicio 2016, y 352 miles de euros incurridos en el ejercicio 2017. Estos gastos se amortizarán mediante el método de coste amortizado desde enero de 2017 hasta la total amortización del préstamo en diciembre de 2023, quedando pendiente de amortizar al 31 de diciembre de 2017 un importe de 7.615 miles de euros. Ver nota 9.2.

2) El banco agente cobrará durante la vida del préstamo unas comisiones anuales de 60 miles de euros, pagaderas por trimestres adelantados a razón de 15 miles de euros cada periodo.

3) Se estipula una comisión por amortización anticipada del principal, de acuerdo al siguiente detalle:

	% sobre importe amortizado
En el 1º año	2,00%
En el 2º año	1,50%
Después 2º año	1,00%

Garantías y otras obligaciones.

A la firma del contrato de financiación, la Sociedad se obliga a mantener abiertas determinadas cuentas bancarias, denominadas tal y como a continuación se relacionan, a efectos de su referencia en el clausulado contractual:

Cuenta depósito "Cash Reserve Account"
Cuenta depósito "Cash Trap Account"
Cuenta corriente "Facility Uses Account "
Cuenta depósito "Mandatory Prepayment Account"
Cuenta corriente "Operating Expenses Account"
Cuenta corriente "Rent Account"

La financiación se encuentra garantizada con la totalidad de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, a la fecha de formalización del contrato de préstamo.

Adicionalmente, deben cumplirse los siguientes covenants, acordados en el contrato de deuda:

1) A partir del 30 de marzo de 2017, la relación entre los ingresos operativos netos (NOI), y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses, resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, deberá ser igual o superior a:

1,80 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).
1,65 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

En el caso de que la relación entre los ingresos operativos netos (NOI) y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, sea inferior a las ratios abajo indicados, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash trap account":

2,00 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).

1,85 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

2) El loan to value para cada uno de los periodos que se indican deberá ser:

Desde	Hasta	<= %
28-dic.-16	28-dic.-18	67,50%
28-dic.-18	28-dic.-20	65,00%
28-dic.-20	28-dic.-21	64,00%
28-dic.-21	28-dic.-22	63,00%
28-dic.-22	28-dic.-23	62,00%

En el caso de que el loan to value exceda los % abajo expuestos, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash trap account":

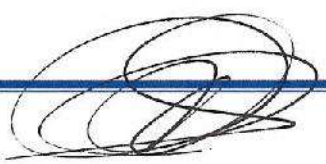
Desde	Hasta	> %
28-dic.-16	28-dic.-18	62,50%
28-dic.-18	28-dic.-20	60,00%
28-dic.-20	28-dic.-21	59,00%
28-dic.-21	28-dic.-23	58,00%

En todos los casos en que el prestatario incurra en una situación que genere un bloqueo de efectivo, dispondrá de cinco días hábiles para subsanarla.

A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente, información verificada por un auditor independiente, sobre los puntos 1 y 2, anteriormente descritos.

3) En el caso de un cambio de control en la sociedad prestataria, el prestatario lo notificará sin demora al agente. Una vez notificado, el agente comunicará al prestatario, al menos con cinco días de antelación, la inmediata exigibilidad del principal pendiente, junto con los intereses y demás cantidades devengadas en virtud del contrato de préstamo. El pago del importe resultante total se efectuaría en una cuenta de depósito denominada "Mandatory Prepayment Account".

A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente, información sobre la evolución de las magnitudes más significativas del negocio, resaltando los cambios más relevantes acaecidos en el periodo.



9.2. Deudas con entidades de crédito.

La variación y composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

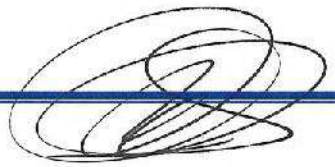
	A 31-dic-16	Altas	Bajas	A 31-dic-17
Principal préstamos	395.000	-	-	395.000
Intereses pendientes de pago	101	-	(25)	76
Gastos formalización	(8.448)	(352)	1.185	(7.615)
	386.653	(352)	1.160	387.461
Descubiertos en cuenta corriente	144	1	(145)	-
	386.797	(351)	1.015	387.461

			Amortización		
	A 10-oct-16	Dispuesto	Quita	Cancelado	A 31-dic-16
Deuda asignada en escisión:					
Principal préstamos y créditos	362.353	6.795	(4.890)	(364.258)	-
Intereses pendientes de pago	379	889	-	(1.268)	-
	362.732	7.684	(4.890)	(365.526)	-
Nueva deuda:					
Principal préstamos	-	395.000	-	-	395.000
Intereses pendientes de pago	-	101	-	-	101
Gastos formalización	-	(8.448)	-	-	(8.448)
	-	386.653	-	-	386.653
Descubiertos en cuenta corriente	-	144	-	-	144
	362.732	394.481	(4.890)	(365.526)	386.797

Miles de €	A 31-dic-17	A 31-dic-16
Préstamo sindicado	395.000	395.000
Total principal de préstamos y créditos bancarios	395.000	395.000
Deudas por intereses	76	101
Descubiertos en cuenta corriente	-	144
Total deudas con entidades de crédito	395.076	395.245
Gastos formalización de préstamos	(7.615)	(8.448)
	387.461	386.797
Saldos incluidos en pasivo no corriente	387.385	386.552
Saldos incluidos en pasivo corriente	76	245
	387.461	386.797

El préstamo sindicado está garantizado por la totalidad de los activos inmobiliarios de la Sociedad, respondiendo al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 al siguiente detalle:

	A 31-dic-17		A 31-dic-16	
		LTV %		LTV %
Pasivo garantizado	395.000		395.000	
Valor contable de la garantía. Nota 5	591.972		598.551	
Valor actualizado de la garantía	737.170	53,58%	699.040	56,51%



9.3. Otros pasivos financieros no corrientes.

La composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-17	A 31-dic-16
Fianzas por arrendamiento. Nota 6	5.936	5.930
Total otros pasivos no corrientes	5.936	5.930

Los importes registrados como fianzas por arrendamiento corresponden a los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

9.4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

La composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

Miles de €	A 31-mar-17	A 31-dic-16
Proveedores :		
Proveedores a corto plazo	3.398	2.653
Empresas grupo y asociadas proveedores a corto plazo	204	22
	3.602	2.675
Anticipos de clientes:		
Anticipos de clientes	41	10
Empresas grupo y asociadas anticipos de clientes	-	67
	41	77
Acreedores varios	35	76
	3.678	2.828

El epigrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados facturados, al cierre del ejercicio, y los importes de las entregas a cuenta recibidas de clientes.

9.5. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	A 31-dic-17		A 31-dic-16	
	Días	Miles de €	Días	Miles de €
Periodo medio de pago a proveedores	31		21	
Ratio de operaciones pagadas	31		29	
Ratio de operaciones pendientes de pago	25		5	
Total pagos realizados		20.267		2.858
Total pagos pendientes		452		1.382

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.

Para el desarrollo de esta nota y para la mejor comprensión de la misma, se han considerado tres apartados:

1.- Administraciones Públicas por impuestos corrientes.
2.- Activos y pasivos por impuestos diferidos.
3.- Situación fiscal.

10.1. Administraciones Públicas por impuestos corrientes.

Su composición a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, se detalla a continuación:

	Al 31-dic-2017		Al 31-dic-2016	
Miles de €	Activo corriente	Pasivo corriente	Activo corriente	Pasivo corriente
Impuesto Sociedades del ejercicio corriente	552	-	-	1.004
Impuesto Sociedades de ejercicios anteriores	-	-	-	-
Activo / Pasivo por impuesto corriente	552	-	-	1.004
Hacienda Pública por Impuesto Valor Añadido	-	361	301	-
Hacienda pública por retenciones	-	107	-	62
Hacienda pública por otros conceptos	-	-	-	145
Otras Administraciones públicas	-	-	-	3.877
Total otros créditos / deudas con Administraciones Públicas	-	468	301	4.084
Total Administraciones Públicas	552	468	301	5.088

En el pasivo, bajo la rúbrica "Otras Administraciones Públicas", al 31 de diciembre de 2016, se encontraba comprendido un importe de 3.555 miles de euros correspondientes a la deuda contraída con la Comunidad de Madrid por el ITP y AJD devengado en el perfeccionamiento del contrato de préstamo sindicado descrito en la nota 9.1. La Sociedad ha satisfecho este importe en el mes de febrero de 2017.

10.2. Activos y pasivos por impuestos diferidos.

Su composición al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	Al 31-dic-2017		Al 31-dic-2016	
Miles de €	Activo no corriente	Pasivo no corriente	Activo no corriente	Pasivo no corriente
Diferimiento por reinversión	-	6.822	-	7.017
Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.378	-	3.378	-
Límite deducción gasto por amortización	1.182	-	1.351	-
Por incremento de valor activos inmobiliarios. Ver nota 5	-	95.037	-	95.037
Por amortización revalorización inmuebles. Ver nota 5	245	-	245	-
	4.805	101.859	4.974	102.054
Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	244	-	270	-
	5.049	101.859	5.244	102.054

Su variación en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido como sigue:

Miles de €	Al 1-ene-2017	Variación hasta 31-dic-2017	Al 31-dic-2017
Activo corriente:			
- Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.378	-	3.378
- Límite deducción gasto por amortizacion	1.351	(169)	1.182
- Por amortización revalorización inmuebles. Ver nota 5	245	-	245
- Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	270	(26)	244
	5.244	(195)	5.049
Pasivo corriente:			
- Diferimiento por reinversión	7.017	(195)	6.822
- Por incremento de valor activos inmobiliarios. Ver nota 5	95.037	-	95.037
	102.054	(195)	101.859

Miles de €	Asignado Al 10-oct-2016	Variación hasta 31-dic-2016	Al 31-dic-2016
Activo corriente:			
- Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.201	177	3.378
- Límite deducción gasto por amortizacion	1.393	(42)	1.351
- Por amortización revalorización inmuebles. Ver nota 5	-	245	245
- Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	278	(8)	270
	4.872	372	5.244
Pasivo corriente:			
- Diferimiento por reinversión	7.066	(49)	7.017
- Por incremento de valor de activos inmobiliarios. Ver nota 5	95.037	-	95.037
	102.103	(49)	102.054

En el acto de su constitución, a la Sociedad, como beneficiara de la escisión (ver nota 1), le fue asignado un impuesto diferido pasivo por diferimiento de reinversión desde la Sociedad que se escindió, Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A., la cual absorbió en el año 2010 a la sociedad Urbanizadora Somosaguas S.A. la que a su vez se había acogido en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de plusvalías, por un importe de 39.076 miles de euros, generadas y registradas contablemente en el ejercicio 2002. Esta diferencia temporal originó una carga fiscal diferida, que al 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) ascendía a 7.066 miles de euros. Según lo establecido en la legislación fiscal vigente en el ejercicio en que se generó la plusvalía, Urbanizadora Somosaguas S.A. asumió un compromiso de reinversión por importe de 48.081 miles de euros que se materializó en las inversiones desarrolladas durante la primera fase del Parque Empresarial la Finca. La carga fiscal diferida se aplicará, de forma lineal, a lo largo de la vida útil estimada de los bienes en los que se materializó la reinversión, a través de su proceso de amortización contable.

Igualmente, en el mismo acto, le fue asignado a la Sociedad, a tenor de lo dispuesto en el R/D 12/2012, de 30 de marzo, que regula la deducibilidad de la

totalidad de los gastos financieros devengados en el ejercicio, un impuesto diferido activo por un importe de 3.201 miles de euros.

En cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) al objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose los oportunos ajustes a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

10.3. Situación fiscal.

Como se indica en la Nota 4.8, el gasto por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, reflejado en el balance de situación formulado al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, ha sido calculado en base al resultado obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, ajustado, en su caso, por las partidas de ingresos y gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluyendo además las partidas que no lo son en ningún caso.

La Sociedad, con fecha 28 de septiembre de 2017, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017. De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

El activo o pasivo de la Sociedad, en concepto de impuestos corrientes, se calcula utilizando los tipos fiscales vigentes, aprobados por las autoridades fiscales, en la fecha del balance de situación. A continuación, se incluye una conciliación entre el resultado contable de la Sociedad y la deuda o el crédito por el Impuesto sobre Sociedades, para los ejercicios 2017 y 2016:

	31-dic-2017			31-dic-2016
Miles de €	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total	Régimen General
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-	4.587	4.587	2.340
Diferencias permanentes	-	-	-	85
Resultado contable ajustado	-	4.587	4.587	2.425
Diferencias temporales:				
- Por límite deducción amortización	(675)	-	(675)	(169)
- Por límite deducción gastos financieros	-	753	753	710
- Por ajuste amortización revalorización	-	3.924	3.924	981
- Por reinversión de beneficios	782	-	782	195
Base Imponible previa	107	9.264	9.371	4.142
Compensación de pérdidas	-	-	-	-
Base Imponible del ejercicio	107	9.264	9.371	4.142
Tipo impositivo (25% R.General / 0% R.SOCIMI)	25%	0%	-	25%
Cuota Integra del impuesto (cero si <= que cero)	27	-	27	1.035
Deducciones a la cuota	(27)	-	(27)	(8)
Retenciones y pagos a cuenta	(552)	-	(552)	(23)
Pasivo por impuesto corriente	-	-	-	1.004
Activo por impuesto corriente	552	-	552	-

La conciliación entre el resultado contable para los ejercicios 2017 y 2016, y el respectivo gasto registrado por el Impuesto sobre Sociedades, es como sigue:

	31-dic-2017			31-dic-2016
Miles de €	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total	Régimen General
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-	4.587	4.587	2.340
Diferencias permanentes	-	-	-	85
Resultado contable ajustado	-	4.587	4.587	2.425
Tipo impositivo (25% R.General / 0% R.SOCIMI)	25%	0%	-	25%
Gasto (+) Ingreso (-) registrado por el impuesto	-	-	-	606

Según establece la legislación vigente, las liquidaciones de 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 previsto por la ley. Por tanto, a la fecha en que se formulan este balance de situación y sus notas la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde el ejercicio 2016. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importe significativo que pudieran suscitarse, en caso de inspección, de las posibles discrepancias en la interpretación de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

11. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información (ver anexo I):

- Al 31 de diciembre de 2017 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad ascienden a 123.921 miles de euros.

- La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios obtenidos en ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.

- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido cabe mencionar que la información relativa a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentra detallada en la Nota 5 y en el anexo de esta memoria.

Asimismo, los Administradores manifiestan que se cumple dicho requisito de inversión, así como el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el articulo 2 de la Ley de SOCIMI.

12. INGRESOS Y GASTOS.

12.1. Importe neto de la cifra de negocio.

El detalle del importe neto de la cifra de negocio para el ejercicio 2017 y para el ejercicio 2016, es como sigue:

	31-dic-2017		
		Nota 13.1	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
Ingresos por arrendamientos oficinas.	34.922	294	35.216
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	7.654	143	7.797
Otro ingresos asimilados al arrendamiento	528	-	528
	43.104	437	43.541

	31-dic-2016		
		Nota 13.1	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
Ingresos por arrendamientos oficinas.	7.558	40	7.598
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	1.802	15	1.817
Otro ingresos asimilados al arrendamiento	109	-	109
	9.469	55	9.524

La capacidad total puesta en explotación correspondiente a los inmuebles que han generado los ingresos por arrendamiento de oficinas ha sido de 227.132 metros cuadrados y 6.254 plazas de garaje. De estos, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 se encuentran ocupados 208.859 (91,95%) metros cuadrados y 5.962 (95,33%) plazas de garaje, y 202.394,70 (89,11%) metros cuadrados y 5.778 (92,39%) plazas de garaje respectivamente.

El detalle de los costes directos netos de inmuebles en arrendamiento incurridos en el ejercicio 2017 y 2016, es como sigue:

	31-dic-2017		
		Nota 13.1	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
Dotación amortización de inmuebles	(13.211)	-	(13.211)
Gastos de mantenimiento	(5.836)	(1.586)	(7.422)
Gastos de comercialización	(94)	-	(94)
Suministros	(975)	-	(975)
Primas de seguro	(155)	-	(155)
Impuestos afectos al negocio de arrendamiento	(4.737)	-	(4.737)
Ingresos de gastos repercutidos a arrendatarios	7.654	143	7.797
Total costes directos inmuebles en arrendamiento	(17.354)	(1.443)	(18.797)

Miles de €	31-dic-2016 Nota 13.1 De terceros	De vinculadas	Total
Dotación amortización de inmuebles	(3.614)	-	(3.614)
Gastos de mantenimiento	(1.397)	(333)	(1.730)
Suministros	(229)	-	(229)
Primas de seguro	(35)	-	(35)
Impuestos afectos al negocio de arrendamiento	(1.266)	-	(1.266)
Ingresos de gastos repercutidos a arrendatarios	1.802	15	1.817
Total costes directos inmuebles en arrendamiento	(4.739)	(318)	(5.057)

12.2. Otros ingresos de explotación.

El detalle de otros ingresos de explotación para el ejercicio 2017 es como sigue:

Miles de €	31-dic-2017 Nota 13.1 De terceros	De vinculadas	Total
Indemnizaciones recibidas de aseguradoras	67	-	67
Otros ingresos extraordinarios	3	-	3
	70	-	70

12.3. Otros gastos de explotación.

El detalle de otros gastos de explotación para el ejercicio 2017 y para el ejercicio 2016, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2017	31-dic-2016
- Gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones	(6.856)	(1.730)
- Gastos por suministros y otros servicios exteriores	(978)	(229)
- Primas de seguros	(197)	(35)
- Gastos por honorarios de profesionales independientes	(944)	(3.084)
- Retribuciones al Consejo de Administración (nota 13.3)	(1.000)	(110)
- Gastos comerciales	(660)	(228)
- Otros gastos de explotación	(30)	(4)
Servicios exteriores	(10.665)	(5.420)
- Impuestos y tributos, excluido impuesto sobre sociedades	(4.737)	(1.266)
- Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(9)	(66)
Total otros gastos de explotación	(15.411)	(6.752)

12.4. Amortización del inmovilizado.

El detalle de la amortización del inmovilizado en el ejercicio 2017 y en el ejercicio 2016 es como sigue:

Miles de €	31-dic-2017	31-dic-2016
Inversiones inmobiliarias (ver nota 5)	(13.211)	(3.614)
	(13.211)	(3.614)

12.5. Gastos e ingresos financieros.

El detalle de los ingresos y gastos financieros en el ejercicio 2017 y en el ejercicio 2016 es como sigue:

	31-dic-2017		
		Nota 13.1	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
Gastos financieros:			
Intereses de préstamos y créditos bancarios (nota 9.1)	(9.211)	-	(9.211)
Intereses satisfechos a organismos públicos	(1)	-	(1)
Gastos formalización y cancelación de préstamos	(1.190)	-	(1.190)
Total gastos financieros	(10.402)	-	(10.402)
	(10.402)	-	(10.402)

	31-dic-2016		
		Nota 13.1	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
Ingresos financieros:			
Intereses de créditos a empresas del grupo y asociadas	-	31	31
Quitas en cancelación anticipada de préstamo bancarios	4.890	-	4.890
Total ingresos financieros	4.890	31	4.921
Gastos financieros:			
Intereses de préstamos y créditos bancarios (nota 9.1)	(1.569)	-	(1.569)
Intereses satisfechos a organismos públicos	(4)	-	(4)
Gastos cancelación de préstamos	(213)	-	(213)
Total gastos financieros	(1.786)	-	(1.786)
	3.104	31	3.135

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2017 y 2016, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Partes vinculadas	Naturaleza de la vinculación
La Finca Real Estate Management, S.L.	Empresa Multigrupo
Parkhabita Norte, S.A.	Empresa Multigrupo
Junta de Compensación de Somosaguas Sur	Otra parte vinculada
C.B. 30 S.L.	Otra parte vinculada

13.1. Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

En miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic.-17
Importe neto de la cifra de negocio (Nota 12.1)	432	5	437
Otros gastos de explotación	(2.021)	(72)	(2.093)

En miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic.-16
Importe neto de la cifra de negocio (Nota 12.1)	55	-	55
Otros gastos de explotación	(1.284)	(18)	(1.302)
Ingresos financieros (Nota 12.5)	31	-	31

La naturaleza, origen, movimientos y contraprestaciones recibidas y prestadas por la Sociedad por estas operaciones se describen a continuación:

1.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendador) y su vinculada La Finca Real Estate Management S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los precios del arrendamiento se han determinado atendiendo a la oferta efectuada por la Sociedad a terceros no vinculados, en el momento de la firma del contrato. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el ejercicio 2017 y 2016, sus importes ascienden a 167 miles de euros y a 55 miles de euros respectivamente.

2.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendadora) y su vinculada Parkhabita Norte, S.A. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de celebración de eventos. Los gastos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el ejercicio 2017 su importe asciende a 265 miles de euros.

3.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendador) y su vinculada C.B. 30 S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el ejercicio 2017 su importe asciende a 5 miles de euros.

4.- Contrato de prestación de servicios suscrito entre la Sociedad (como beneficiaria) y su vinculada La Finca Real Estate Management S.L. (como prestadora de los servicios). El objeto del contrato lo constituye la gestión integral de los activos y pasivos de la Sociedad, así como de todas las áreas de su actividad ordinaria. Los precios han sido fijados de acuerdo con los vigentes en el mercado a la fecha de formalización del contrato. Los gastos referidos a este contrato figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el ejercicio 2017 y 2016, sus importes ascienden a 2.000 miles de euros y a 444 miles de euros, (1.500 miles de euros y 333 miles de euros respectivamente, registrados como "Gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones"; y 500 miles de euros y 111 miles de euros respectivamente, registrados como "Gastos por honorarios de profesionales independientes").

5.- Gastos correspondientes al mantenimiento de la urbanización exterior, por la parte que le corresponde a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito La Finca, llevados a cabo por la entidad vinculada Junta de Compensación de Somosaguas Sur. Los gastos por este concepto figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el ejercicio 2017 y 2016, sus importes ascienden a 72 miles de euros y a 18 miles de euros respectivamente.

6.- Contrato de subarrendamiento suscrito entre la Sociedad (como subarrendataria) y su vinculada La Finca Real Estate Management S.L. (como subarrendador), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el ejercicio 2017 su importe asciende a 7 miles de euros.

7.- Gastos correspondientes a la distribución de los gastos de mantenimiento y uso del pozo, por la parte que le corresponde a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito La Finca, facturados por la entidad vinculada La Finca Real Estate Management S.L. Los gastos por este concepto figuran registrados en el epigrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad y para el ejercicio 2017 sus importes ascienden a 14 miles de euros.

13.2. Saldos mantenidos con partes vinculadas.

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

Miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic.-17
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 6)	77	-	77
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 9.4)	204	12	216

Miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic.-16
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 9.4)	22	-	22
- Anticipos de clientes (Nota 9.4)	67	-	67
- Deudas a corto plazo	-	591	591

13.3. Administradores y alta dirección.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la L.S.C., se pone de manifiesto que los cargos detentados por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en otras sociedades de igual o análogo objeto de negocio, no suponen un conflicto de intereses con el cargo que desempeñan en el órgano de decisión de la Sociedad, a excepción del consejero que a continuación se relaciona:

Administrador	Cargo o función	Sociedad
Héctor Serrat Sanz	Consejero	Via Celere Desarrollos Inmobiliarios, S.A.
	Consejero	Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria S.L.
	Presidente del Consejo de Administración	Aelca Desarrollos Inmobiliarios S.L.

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, Don Héctor Serrat Sanz únicamente ostenta el cargo de Consejero de Via Celere Desarrollos Inmobiliarios S.A. y Dos Puntos Asset Management S.L.

Las retribuciones al Consejo de Administración de la Sociedad para el ejercicio 2017 y 2016 han sido de 1.000 miles de euros y 110 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración.

Para el ejercicio 2017 y 2016 se han contratado pólizas de seguros al objeto de cubrir la responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo, siendo el importe de la prima satisfecha de 42 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad no cuenta con personal en plantilla, teniendo encomendadas las funciones propias de gestión a la sociedad vinculada La Finca Real Estate Management S.L., en virtud del contrato mercantil suscrito por ambas partes, el cual se describe con mayor detalle en la nota 13.1.

14. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

Las actividades desarrolladas por la Sociedad se encuentran expuestas a diversos riesgos de tipo financiero, siendo los más significativos:

1) Riesgo de crédito: La Sociedad no mantiene concentraciones relevantes de riesgo de crédito puesto que los cobros mensuales de los arrendamientos

se realizan en su gran mayoría mediante domiciliación en cuenta bancaria al inicio del periodo de devengo.

Se une a minimizar el riesgo por este concepto la reconocida solvencia de los clientes más relevantes con los que la Sociedad tiene formalizados los contratos de arrendamiento de los inmuebles de su propiedad.

2) Riesgo en la diversificación de negocio: En lo que a concentración de riesgo por cliente se refiere, la Sociedad presenta la siguiente situación al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016:

Año 2017

Número de clientes	% superficie ocupada	% rentas facturadas
7	50,72%	54,30%
105	49,28%	45,70%
112	100,00%	100,00%

Año 2016

Número de clientes	% superficie ocupada	% rentas facturadas
7	51,82%	54,36%
92	48,18%	45,64%
99	100,00%	100,00%

Este riesgo queda mitigado en gran parte mediante los amplios plazos de preaviso fijados para el desistimiento en los contratos y adicionalmente, la mayor parte de los contratos contemplan el pago de las rentas restantes hasta su finalización pactada en caso de desistimiento anticipado por parte del arrendatario.

3) Riesgo de liquidez: El día 28 de diciembre de 2016 culminó el proceso de renegociación de la deuda bancaria, iniciado por la sociedad escindida. La nueva estructura de los pasivos bancarios, con unos plazos de exigibilidad más acordes con la generación de liquidez de la Sociedad, sitúan el riesgo por este concepto en una posición que no resulta agobiante para el normal desenvolvimiento de la actividad.

En este punto es importante reseñar el riesgo, considerado remoto por la Sociedad, de incumplimiento por parte de esta, de alguno de las obligaciones contraídas con las entidades de prestamistas, en el contrato de crédito suscrito con motivo de la reestructuración de la deuda.

4) Riesgo de tipos de interés: El riesgo de tipos de interés surge de la financiación de la Sociedad con recursos ajenos a largo plazo.

La deuda que actualmente mantiene la Sociedad con entidades de crédito devenga un tipo fijo de interés del 2,30 % anual, (ver nota 9.1). Este hecho, unido a una situación de tesorería, que se prevé desahogada a corto-medio plazo, sientan las bases por las que la Sociedad presenta una baja sensibilidad a la exposición de los riesgos por tipo de interés.

15. HONORARIOS DE AUDITORIA EXTERNA.

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

Miles de €	Año 2017	Año 2016
Servicios de auditoría	(71)	(70)
Otros servicios de auditoría	(66)	-
	(137)	(70)

Adicionalmente, los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas han sido los siguientes:

Miles de €	Año 2017	Año 2016
Otros servicios	-	(409)
	-	(409)

16. HECHOS POSTERIORES.

A 21 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad decide distribuir 15.872 miles de euros con cargo a la prima de emisión incluida en las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI.

17. OTRA INFORMACIÓN.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad:

No ha efectuado pagos basados en acciones propias.

No ha recibido subvenciones, donaciones ni legados.

No es relevante la información referente a combinaciones de negocios.

No mantiene negocios conjuntos en curso con otras sociedades.

No existen operaciones interrumpidas.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 21 de marzo de 2018, han formulado sus cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2017.

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serral Sanz

ANEXO I

Información relativa a la Sociedad La Finca Global Assets, S.A.

Descripción	Ejercicio 2017
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 1612012, de 27 de diciembre.	Existen reservas por importe de 123.921 miles de euros procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, de los cuales, 212.242 miles de euros son prima de emisión (nota 8.2), (88.295) miles de euros son otras reservas (nota 8.4) y 174 miles de euros son reserva legal dotada en la distribución del resultado de 2016 (nota 8.3).
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Todos los inmuebles fueron aportados en la constitución de la sociedad el 10 de octubre de 2016.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Todos los inmuebles incluidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" (nota 5) computan a lo establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica

2. INFORME DE GESTION
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017



21 DE MARZO DE 2018

La Finca Global Assets, S.A.

Informe de gestión al 31 de diciembre de 2017

1. ACTIVIDAD.

La Sociedad inicia su actividad el día 10 de octubre de 2016, fecha de su constitución. En este acto recibe los activos y pasivos que le son asignados en el proceso de escisión total y posterior extinción de la mercantil Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A.

El patrimonio asignado a la Sociedad comprende la práctica totalidad de la línea de negocio correspondiente al arrendamiento de oficinas y locales de negocio, que venía desarrollando la sociedad escindida y que es recibida en funcionamiento por la Sociedad.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

- La tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("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.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el 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 estas sociedades.

- 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.

- Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

- La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con idéntico u análogo objeto social,

siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido.

Consecuentemente, el presente informe de gestión se elabora referido al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

2. PATRIMONIO INMOBILIARIO.

Inmuebles destinados al arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2017, las superficies y plazas de garaje, destinadas al arrendamiento, así como sus niveles de ocupación y la ocupación media en el ejercicio 2017, eran las siguientes:

	En arrendamiento		% En arrendamiento	
	Superficie en m²	Plazas de Garaje	Superficie en m²	Plazas de Garaje
Oferta en explotación	227.132	6.254	100,00%	100,00%
Ocupación al 31-dic-2017	208.859	5.962	91,95%	95,33%
Ocupación media	207.100	5.933	91,18%	94,87%

En los primeros meses de 2018 se manifiesta una tendencia al alza en los niveles de ocupación, muy probablemente, si el mercado sigue en esta tónica, la Sociedad pueda alcanzar la plena ocupación (> 98%) al fin del próximo año.

Inversiones en inmuebles destinados al arrendamiento.

En el ejercicio 2017, la Sociedad ha efectuado un capex de 6.666 miles de euros en los inmuebles de su propiedad.

Al objeto de mantener en un grado óptimo de operatividad los inmuebles en arrendamiento, la Sociedad, a 31 de diciembre de 2016, tenía 14,9 millones de euros reservados para invertir en un plan de capex a desarrollar en los siguientes 2 años. En el ejercicio 2017, la Sociedad ha aplicado 6,6 millones de euros, quedando pendiente de aplicar 8,3 millones de euros para el ejercicio 2018 por este concepto.

3. FINANCIACION UTILIZADA.

El 28 de diciembre de 2016, culminó un largo periodo de negociaciones con las entidades de crédito, llevadas a cabo por la Escindida. La Sociedad formalizó la reestructuración de la totalidad de la deuda bancaria que le fue asignada en la escisión.

Al 31 de diciembre de 2017, el total de la deuda con entidades de crédito de la Sociedad ascendía a un importe de 395.000 miles euros. La deuda se encuentra garantizada por la totalidad de los inmuebles en arrendamiento propiedad de la Sociedad.

El calendario de vencimientos se muestra adecuado a la capacidad de generar tesorería de la Sociedad, siendo este el siguiente:

Fecha	Capital
30-dic.-19	3.950
28-dic.-20	3.950
28-dic.-21	3.950
28-dic.-22	5.925
28-sep.-23	7.900
28-dic.-23	369.325
	395.000

La financiación devenga un interés a un tipo fijo anual del 2,3%. Se liquidan por periodos trimestrales, finalizados cada día 30 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre, durante la vida del préstamo. El primer periodo finalizó el 30 de marzo de 2017. Durante el ejercicio 2017 se han devengado en concepto de intereses 9.211 miles de euros. Ver nota 12.5.

4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA LA SOCIEDAD.

La Sociedad se encuentra expuesta a una serie de riesgos e incertidumbres. Entre los riesgos financieros hay que destacar:

1.- Naturaleza cíclica de la actividad: Añadido a factores económicos de carácter general, los valores de los activos inmobiliarios de la Sociedad pueden verse afectados por la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario. Factores tales como los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación fiscal, los acontecimientos de naturaleza económica y financiera, tienen una especial incidencia en la actividad comercial, los resultados operativos y la situación financiera tanto de la Sociedad como del resto de firmas que tienen como objeto de negocio la actividad inmobiliaria.

2.- Riesgos de tipo de interés: Actualmente la Zona Euro presenta un escenario de baja inflación, con una baja tasa de crecimiento de la actividad económica. No obstante, el ritmo de crecimiento experimentado por la economía norteamericana, induce a pensar que la actual situación pueda cambiar en Europa a medio plazo.

En esta línea, no parece probable una subida significativa del tipo de interés por parte del Banco Central Europeo, a corto plazo, sin embargo, es razonable esperar que a medida que la economía se afiance en la senda del crecimiento y siempre que la inflación se mantenga controlada, los tipos de interés inicien un gradual ascenso. La Sociedad mantiene la totalidad de su pasivo bancario a tipo fijo, por lo que muestra una sensibilidad muy baja a este tipo de riesgo, que tan solo le afectaría indirectamente en la medida que afectase al entorno económico y más concretamente a sus clientes actuales y potenciales.

3.- Riesgo de crédito y liquidez: Como sucede con el resto de las sociedades españolas y especialmente las inmobiliarias, la Sociedad necesita recursos financieros para continuar creciendo y desarrollando proyectos.

La capacidad de la Sociedad para obtener financiación depende de una serie de factores, sobre alguno de los cuales no puede ejercer ningún tipo de control. Este es el caso de la situación económica general, la oferta de crédito por parte de las entidades, o la política monetaria desarrollada por el Banco Central Europeo.

4.- Riesgos asociados al patrimonio en régimen de arrendamiento: La cartera de inmuebles explotada por la Sociedad en régimen de arrendamiento la integran, en su práctica totalidad edificios dedicados al uso de oficinas, que han sido construidos o remodelados sustancialmente por la Sociedad. Ofrecer las máximas calidades y un elevado nivel de servicios, a precios altamente competitivos, ha constituido la norma que ha permitido obtener a la Sociedad un lugar relevante en este tipo de negocio.

La Sociedad cuenta entre sus clientes con corporaciones tanto nacionales como internacionales de reconocido prestigio y solvencia. Adicionalmente, la cartera de clientes de la Sociedad la integran compañías que desarrollan su actividad en sectores muy diferenciados de la economía, lo que reduce el grado de exposición a los posibles efectos adversos que una crisis sectorial pudiera tener en la fuente de ingresos de la Sociedad.

No obstante, una desfavorable coyuntura económica, que afectase a la totalidad de las economías, expondría a la Sociedad a riesgos que podrían afectar a los ingresos generados por esta actividad. Entre otros caben considerarse, posibles insolvencias de los arrendatarios y la negociación a su vencimiento o constitución de nuevos contratos de arrendamiento, con precios a la baja al objeto de adecuarlos a las condiciones de mercado existentes.

5. SITUACION PATRIMONIAL.

El patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 asciende a 134 millones de euros, habiendo obtenido un beneficio en el 2017 de 4,6 millones de euros.

6. DIVIDENDOS.

El 26 de junio de 2017, la junta general de socios de la Sociedad aprobó la distribución del resultado de 2016 (1.560 miles de euros) mediante reparto de un dividendo que fue distribuido según el siguiente detalle:

	Participación en capital social	Dividendo
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	50,015%	780
Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.	39,000%	609
García-Cereceda López Yolanda	10,985%	171
		1.560

7. PAGO A PROVEEDORES.

El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2017 es de 31 días.

8. HECHOS POSTERIORES.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no han acaecido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017, (excepto aquellos cuya descripción se incluye para una mejor comprensión en las respectivas notas que integran la memoria), que afecten de forma significativa el contenido de las presentes cuentas anuales.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serrat Sanz



La Finca Global Assets, S.A.
C.I.F.: A87660957
Paseo del Club Deportivo, 1 Bloque 11
Pozuelo de Alarcón
28223 Madrid (España)
Tel.: 34 91 602 12 00

ANEXO IV Cuentas Anuales de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Régimen fiscal SOCIMI

Descripción

La Sociedad ha optado por aplicar el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario "SOCIMI" desde el 1 de enero de 2017.

La aplicación de este régimen especial requiere que las sociedades acogidas al mismo cumplan con una serie de condiciones que se recogen en la normativa aplicable, tal y como se explica en la Nota 1 de la memoria adjunta.

La aplicación de este régimen fiscal especial impacta directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la Sociedad, así como en la política de retribución a los Accionistas de la Sociedad. Una aplicación indebida del régimen podría llegar a tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales. Estos aspectos nos han llevado a considerar esta materia un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestra respuesta

Nuestros procedimientos de auditoría, entre otros, han consistido en:

Reuniones con los asesores fiscales de la Sociedad con el fin de obtener un entendimiento y valorar la razonabilidad, desde un punto de vista fiscal, de la estructura societaria de la Sociedad, actividad operativa, así como la capacidad de la Dirección de llevar a cabo las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal SOCIMI.

Revisión de la normativa fiscal y mercantil vigente y la evaluación del grado de cumplimiento de la misma por parte de la Sociedad.

Revisión de los desgloses incluidos en la memoria adjunto requerido por el marco normativo contable y fiscal vigente aplicable.

Cumplimiento de los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo sindicado

Descripción

Con fecha 28 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó un contrato de préstamo sindicado por importe de 395.000 miles de euros, cuya fecha de vencimiento es el 23 de diciembre de 2023. Este contrato incluye cláusulas que podrían dar lugar al vencimiento anticipado del préstamo por el incumplimiento de determinados ratios financieros en los cierres posteriores fijados por el Banco Agente. Tal y como se indica en la Nota 10 de la memoria adjunta, estas cláusulas financieras se han cumplido al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha estimado el cumplimiento de todas las cláusulas mencionadas durante el ejercicio 2019 y espera seguir cumpliendo para el resto del periodo asociado al contrato de financiación, hecho que supone la asunción de ciertas hipótesis relativas a valores futuros de tasación de los activos inmobiliarios, todas ellas estipuladas mediante contrato. Este ha sido un aspecto relevante de nuestra auditoría dado que el contrato de financiación mencionado es el principal y único instrumento de financiación de la Sociedad, así como por el significativo grado de juicio que conllevan las hipótesis asumidas por la Dirección y la volatilidad de alguna de las variables intrínsecas en las valoraciones.

Nuestra respuesta

Nuestros procedimientos de auditoría, entre otros, han consistido en:

Revisar el cumplimiento de las cláusulas financieras al 31 de diciembre de 2018 en base a las condiciones contractuales estipuladas, a la vez que hemos evaluado las estimaciones realizadas por la Sociedad en relación al cumplimiento de las cláusulas financieras en el ejercicio 2019. En relación con este último punto, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de las hipótesis utilizadas para estimar los valores futuros de tasación de los activos inmobiliarios y demás parámetros de cálculo para el ejercicio 2019.

Revisar la metodología aplicada en los cálculos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Descripción

La Sociedad tiene registradas en el activo no corriente inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018 por importe de 586.006 miles de euros, que se corresponden al valor neto contable de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad donde se ubican activos destinados a su explotación en régimen de arrendamiento a terceros.

La Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de los activos no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable.

La determinación del valor recuperable depende del resultado de valoraciones de expertos independientes de reconocido prestigio. Hemos considerado esta materia un aspecto relevante de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la complejidad inherente a la asignación de valor a las hipótesis clave consideradas y a la variación de tales asunciones.

La información relativa a los criterios aplicados por la Dirección de la Sociedad y las principales estimaciones utilizadas en la determinación de los deterioros de valor se encuentra recogido en la Nota 4 de la memoria adjunta.

Nuestra respuesta

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, fundamentalmente, en la evaluación de las tasaciones realizadas por parte de los expertos externos independientes de acuerdo con la situación actual del mercado en España, así como en el análisis y evaluación de la razonabilidad del valor registrado para estos activos a fecha de cierre, sobre la base de dichas tasaciones.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.

Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

2019 Núm. 01/19/06281
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

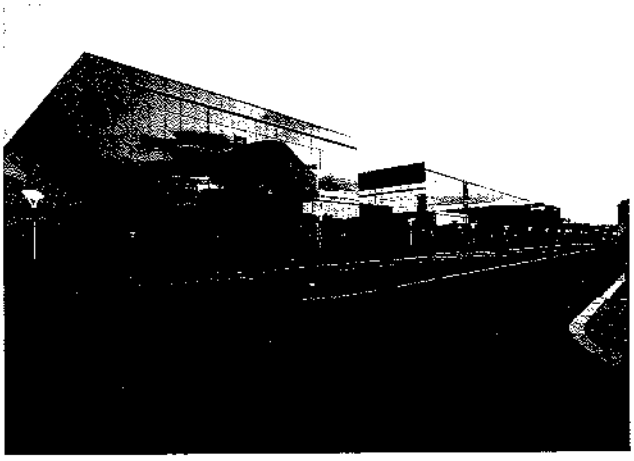
ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº S0530)

José Agustín Rico Horcajo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21920)

1 de abril de 2019

La Finca Global Assets, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018



Pozuelo de Alarcón, Madrid 20 de marzo de 2019

1. CUENTAS ANUALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018



La Finca Global Assets S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.

En miles de euros

ACTIVO		Al 31-dic-18	Al 31-dic-17
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado material		**176**	**-**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Nota 5	176	-
Inversiones inmobiliarias		**586.006**	**591.972**
Construcciones	Nota 6	586.006	591.972
Inversiones financieras a largo plazo		**5.250**	**5.297**
Otros activos financieros	Nota 7	5.250	5.297
Activos por impuestos diferidos	Nota 11.2	**4.661**	**5.049**
		596.093	**602.318**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**2.625**	**2.031**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 7	1.878	1.275
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 7 y 14.2	221	140
Anticipos a proveedores	Nota 7	-	64
Activos por impuesto corrientes	Nota 11.1	526	552
Inversiones financieras a corto plazo		**3**	**-**
Otros activos financieros	Nota 7	3	-
Periodificaciones a corto plazo		**16**	**58**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**24.931**	**29.176**
Tesorería	Nota 8	24.931	29.176
		27.575	**31.265**
TOTAL		**623.668**	**633.583**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.

La Finca Global Assets S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.

En miles de euros

PASIVO		Al 31-dic-18	Al 31-dic-17
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		**123.918**	**134.181**
Capital	Nota 9.1	5.673	5.673
Capital escriturado		5.673	5.673
Prima de emisión	Nota 9.2	196.171	212.042
Reservas		(87.663)	(88.121)
Reserva legal	Nota 9.3	632	174
Otras reservas	Nota 9.4	(88.295)	(88.295)
Resultado del ejercicio	Nota 3	9.737	4.587
		123.918	**134.181**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		**391.060**	**393.321**
Deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	384.641	387.385
Otros pasivos financieros	Nota 10.2	6.419	5.936
Pasivos por impuesto diferido	Nota 11.2	**99.456**	**101.859**
		490.516	**495.180**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		**6.162**	**76**
Deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	4.051	76
Otros pasivos financieros	Nota 10.2	2.111	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**3.072**	**4.146**
Proveedores	Nota 10.3	2.422	3.398
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 10.3 y 14.2	3	204
Pasivos por impuestos corrientes	Nota 11.1	3	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 11.1	571	468
Anticipos de clientes	Nota 10.3	73	76
		9.234	**4.222**
TOTAL		**623.668**	**633.583**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.

La Finca Global Assets S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

En miles de euros

		Año 2018	Año 2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto cifra de negocios		**45.912**	**43.541**
Prestaciones de servicios	Nota 13.1	45.912	43.541
Otros ingresos de explotación		**26**	**70**
Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente	Nota 13.2	26	70
Otros gastos de explotación	Nota 13.3	**(16.120)**	**(15.411)**
Servicios exteriores		(11.141)	(10.665)
Tributos		(4.705)	(4.737)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 7	(274)	(9)
Amortización del inmovilizado	Nota 13.4	**(11.626)**	**(13.211)**
RESULTADO DE EXPLOTACION		**18.192**	**14.989**
Gastos financieros	Nota 13.5	**(10.417)**	**(10.402)**
Por deudas con terceros		(10.417)	(10.402)
RESULTADO FINANCIERO		**(10.417)**	**(10.402)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**7.775**	**4.587**
Impuesto sobre beneficios	Nota 11.3	**1.962**	**-**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**9.737**	**4.587**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**9.737**	**4.587**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.

La Finca Global Assets S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

En miles de euros

	Año 2018	Año 2017
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	9.737	4.587
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:	-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS A+B+C	**9.737**	**4.587**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de gastos e ingresos reconocidos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.

La Finca Global Assets S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

En miles de euros

	(Nota 9.1) Capital	(Nota 9.2, 9.3 y 9.4) Reservas			(Nota 9.5) Dividendo	Resultado	Patrimonio
	Escriturado	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras	activo a pagar	del ejercicio	neto total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**5.673**	**212.042**	**-**	**(88.295)**	**-**	**1.734**	**131.154**
-Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	174	-	1.560	(1.734)	-
-Distribución dividendos	-	-	-	-	(1.560)	-	**(1.560)**
-Resultado del ejercicio 2017	-	-	-	-	-	4.587	**4.587**
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**5.673**	**212.042**	**174**	**(88.295)**	**-**	**4.587**	**134.181**
-Distribución del resultado del ejercicio 2017	-	-	458	-	4.129	(4.587)	-
-Distribución dividendos	-	-	-	-	(4.129)	-	**(4.129)**
-Distribución prima de emisión	-	(15.871)	-	-	-	-	**(15.871)**
-Resultado del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	9.737	**9.737**
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**5.673**	**196.171**	**632**	**(88.295)**	**-**	**9.737**	**123.918**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de cambios en el patrimonio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.

La Finca Global Assets S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

En miles de euros

		Año 2018	Año 2017
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**7.775**	**4.587**
Amortización del inmovilizado	Nota 13.4	11.626	13.211
Amortización gastos formalización arrendamientos	Nota 6	(6)	95
Amortización gastos formalización deuda	Nota 10.1 y 13.5	1.206	1.185
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 13.3	274	9
Gastos financieros	Nota 13.5	9.211	9.212
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 11.1	-	(552)
Ajustes al resultado		22.311	23.160
Deudores y otras cuentas a cobrar		(918)	(131)
Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.077)	(5.743)
Otros activos y pasivos corrientes		39	3.407
Otros activos y pasivos no corrientes		530	(107)
Cambios en el capital corriente		(1.426)	(2.574)
Pagos de intereses		(9.186)	(9.237)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(9.186)	(9.237)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**19.474**	**15.936**
Inmovilizado material	Nota 5	(187)	-
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(5.643)	(6.727)
Pagos por inversiones		(5.830)	(6.727)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(5.830)**	**(6.727)**
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	-	1
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 10.1	-	(145)
Devolución de deudas con entidades del grupo y asociadas		-	(591)
Pagos por dividendos	Nota 9.2 y 9.5	(17.889)	(1.560)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**(17.889)**	**(2.295)**
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		**(4.245)**	**6.914**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		**29.176**	**22.262**
Efectivo o equivalentes al fin del ejercicio	Nota 8	**24.931**	**29.176**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2018.

La Finca Global Assets, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018.

1. CONSTITUCIÓN, RÉGIMEN LEGAL Y ACTIVIDADES.

La Finca Global Assets, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó por desdoblamiento instrumental derivado de la modificación estructural consistente en la escisión total en tres sociedades beneficiarias, de nueva creación, y la simultanea extinción de la mercantil "Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A." (en adelante, la Escindida), en virtud de la ejecución del Proyecto de escisión aprobado por el Consejo de Administración de la Escindida el día 18 de mayo de 2016, publicado en el BORME del 24 de junio de 2016, siendo aprobado el acuerdo de escisión en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de julio de 2016, que fue elevado a público el 10 de octubre de 2016, ante el notario de Madrid Doña Ana Fernández-Tresguerres García, con el número 1832 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de octubre de 2016.

La Sociedad tiene su domicilio social en el Paseo del Club Deportivo 1, bloque 11, de Pozuelo de Alarcón, 28223 Madrid. Su CIF es A87660957, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Inscripción 1ª, folio 145, tomo 35.055, hoja M-630.468.

Con fecha 13 de septiembre de 2017, se aprobó en la Junta Extraordinaria de Socios el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 28 de septiembre de 2017, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017.

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima, publicado el 15 de septiembre de 2017 en el BORME y en el periódico "ABC".

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

- La tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("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.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el 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 estas sociedades.

- 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.

- Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

- La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con idéntico u análogo objeto social, siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido.

Régimen de SOCIMI

A La Finca Global Assets, S.A. le es de aplicación la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

2. Obligación de inversión.

   - Deberán tener invertido, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

     Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de. formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

     Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

   - 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. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 de Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la ley 11/2009.

   - 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 español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria, 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. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

    - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11 /2009.

    - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

    - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017, los Administradores de la Sociedad consideran que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley, salvo el requisito de cotización y el cambio de denominación social. En este sentido, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el ejercicio 2019.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

2.1. Imagen fiel.

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

2.2. Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.3. Aspectos críticos de las valoraciones y estimaciones de la incertidumbre.

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Deterioro del valor de los activos no corrientes: La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable, los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo.

- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2017, 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. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

- Activos por impuesto diferido: Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Los Administradores tienen que realizar estimaciones significativas para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, teniendo en cuenta los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

La Sociedad ha registrado activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, por importe de 4.661 miles de euros y de 5.049 miles de euros respectivamente, correspondientes a las diferencias temporarias deducibles. Ver nota 11.2.

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS.

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2018 formulada por los Administradores y que se espera que sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de €
Base de Distribución:	
Pérdidas y Ganancias del Ejercicio	9.737
	9.737
Distribución:	
A reserva legal	503
A reserva voluntaria	1.847
A dividendos	7.387
	9.737

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

a) El 100 por 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 esta Ley.

b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad

conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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 con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Vida útil estimada
Elementos de transporte	7 años
Equipos informáticos	4 años

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización del inmovilizado material y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

4.2. Inversiones inmobiliarias.

Como inversiones inmobiliarias se recogen los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler y cuya venta no forma parte de la actividad corriente de la Sociedad.

No son inversión inmobiliaria aquellos terrenos, edificios y otras construcciones que se tienen para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o bien para fines administrativos o para su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Cuando una parte del edificio se utiliza para uso propio y otra para obtener renta, la Sociedad lo clasifica como inmovilizado material o inversiones inmobiliarias siguiendo un criterio de mayoría en la utilización.

En base a los criterios de delimitación y de exclusión en el concepto de inversiones inmobiliarias enumerados anteriormente, la Sociedad, por razón de su actividad, clasifica como tales a los inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, a través de uno o más arrendamientos operativos. Estos inmuebles reúnen, todos ellos, las adecuadas condiciones de uso y funcionamiento para el óptimo desarrollo de su explotación.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas inicialmente a su coste de adquisición, excepto las incorporadas en el momento de la constitución de la Sociedad que se presentan por su valor razonable. Para su valoración posterior, la Sociedad ha optado por el modelo del coste, es decir, las inversiones inmobiliarias se registran por su coste de adquisición menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada. Los costes de adquisición incluirán tanto los que se han incurrido inicialmente en la compra o construcción, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mejorar el elemento correspondiente. No se incluirán, por el contrario, los costes derivados del mantenimiento periódico del inmueble. Los costes activables se reconocen como inversión inmobiliaria y los no activables se reconocen como gasto, en ambos casos en el momento en que se incurren en ellos.

El valor del suelo incluido en los activos inmobiliarios que integran las diversas partidas del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" no se amortiza, mientras que los demás componentes comprendidos en el valor de dichos activos se amortizan linealmente a lo largo de su vida útil estimada.

Un porcentaje muy significativo de inmuebles para arrendamiento, por su complejidad y características técnicas, requieren que su amortización se practique en función de la vida útil estimada de los distintos elementos o componentes que, en su conjunto, forman el inmueble. A continuación, se describen las estimaciones realizadas por la Sociedad para amortizar estos activos:

	Vida útil estimada
Inmuebles para arrendamiento:	
- Instalaciones ordinarias	16,67 años
- Ascensores y otras instalaciones especiales	12,5 años
- Elementos de decoración, mobiliario y mejoras	10 años
- Moquetas y similares	6,67 años
- Adaptaciones especificas	5 años
- Resto de costes amortizables	50 años
Otras edificaciones	50 años

4.3. Deterioro de valor los activos no financieros.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.4. Arrendamientos.

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Sociedad como arrendatario.

Los gastos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

4.5. Activos financieros.

Clasificación y valoración.

Préstamos y partidas a cobrar.

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

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

Cancelación.

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

4.6. Deterioro de valor de los activos financieros.

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de deuda.

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

4.7. Pasivos financieros.

Clasificación y valoración.

Débitos y partidas a pagar.

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cancelación.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero

original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

4.8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Corresponde al efectivo disponible en caja o depositado en entidades financieras o similares, así como aquellas otras inversiones que cumplan la totalidad de los siguientes requisitos:

- Sean convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición, su vencimiento no era superior a tres semanas.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.9. Impuesto sobre beneficios.

Régimen general

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 28 de septiembre de 2017, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2017 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.10. Reconocimiento de ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se registran en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los ingresos realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

Los ingresos procedentes de la explotación de los inmuebles de la Sociedad se registran en función de su devengo. Los beneficios en concepto de incentivos concedidos a los clientes se netean de los ingresos, distribuyéndose linealmente, a lo largo de la vida de los contratos.

4.11. Transacciones con partes vinculadas.

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

4.12. Aspectos medioambientales.

La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones por contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto de cuestiones medioambientales.

4.13. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad.

La única línea de negocio de la Sociedad la constituye la actividad consistente en el arrendamiento de inmuebles, para la que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si tienen su vencimiento en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

5. INMOVILIZADO MATERIAL.

El detalle del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2018 así como su movimiento durante el ejercicio terminado en esa misma fecha, es el siguiente:

Miles de €	A 1-ene-18	Altas	Bajas	Traspasos	A 31-dic-18
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material	-	187	-	-	187
Total coste	-	187	-	-	187
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material	-	(11)	-	-	(11)
Total amortización acumulada	-	(11)	-	-	(11)
Total inmovilizado material	-	176	-	-	176

La totalidad del inmovilizado material se encuentra afecto a la actividad de la Sociedad.

En el ejercicio 2018 la Sociedad ha invertido en instalaciones técnicas y otro inmovilizado material 187 miles de euros.

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material. La dirección de la Sociedad estima que la cobertura de seguros al 31 de diciembre de 2018 resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de las actividades de la Sociedad.

6. INVERSIONES INMOBILIARIAS.

El detalle de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

En miles €	A 1-ene-18	Altas	Bajas	Traspasos	A 31-dic-18
Inmuebles para arrendamiento:					
Suelo	237.037	-	-	-	237.037
Construcción	526.191	5.643	-	-	531.834
Total coste	763.228	5.643	-	-	768.871
Inmuebles para arrendamiento	(171.463)	(11.615)	-	-	(183.078)
Amortización acumulada	(171.463)	(11.615)	-	-	(183.078)
Gastos formalización arrendamiento	207	117	(111)	-	213
Valor neto contable	591.972	(5.855)	(111)	-	586.006

En miles €	A 1-ene-17	Altas	Bajas	Traspasos	A 31-dic-17
Inmuebles para arrendamiento:					
Suelo	237.037	-	-	-	237.037
Construcción	519.525	6.666	-	-	526.191
Total coste	756.562	6.666	-	-	763.228
Inmuebles para arrendamiento	(158.252)	(13.211)	-	-	(171.463)
Amortización acumulada	(158.252)	(13.211)	-	-	(171.463)
Gastos formalización arrendamiento	241	61	(95)	-	207
Valor neto contable	598.551	(6.484)	(95)	-	591.972

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, el importe de los elementos totalmente amortizados es de 72.536 miles de euros y 67.987 miles de euros respectivamente.

La totalidad de los inmuebles incluidos en este epígrafe están destinados al arrendamiento operativo y fueron incorporados en el activo en el momento de la constitución de la Sociedad el 10 de octubre de 2016. Los inmuebles son los siguientes:

- LaFinca Business Park. Edificios completos. Paseo del Club Deportivo 1 en Pozuelo de Alarcón.
- CMS Business Park. Edificios completos. C/ Cardenal Marcelo Spínola, 2, 4, 6, 8, 10, 12 y 14 en Madrid.
- MV52 Business Park. Edificios completos. C/ Martínez Villergas 52 en Madrid.
- Edificio Torre Suecia. Edificio completo. C/ Retama,1 en Madrid.
- Edificio Almagro 16-18. Edificios completos. C/ Almagro 16 y 18 en Madrid.
- Edificio Almagro 14. Tres oficinas y seis plazas de garaje. C/ Almagro, 14 en Madrid.
- Edificio José María Soler. Edificio completo. C/ Plaza José María Soler/Alfonso XIII en Madrid.
- Edificio Álvarez de Baena, 2. Edificio completo. C/ Álvarez de Baena 2 en Madrid.
- Serrano, 105. Edificio completo. C/ Serrano 105 en Madrid.
- Serrano, 111. Una oficina y cuatro plazas de garaje. C/ Serrano 111 en Madrid.
- Castelló 23. Dos oficinas y tres plazas de garaje. C/ Castelló 23 en Madrid.
- Pez, 12. Una oficina y un local comercial C/ Pez 12 en Madrid.
- Instalaciones deportivas, de eventos y parking público. Edificio completo. Paseo del Club Deportivo 4 en Pozuelo de Alarcón.

En el ejercicio 2018 y 2017, la Sociedad ha efectuado mejoras en los inmuebles incluidos en este epígrafe por importe de 5.643 miles de euros y de 6.666 miles de euros respectivamente. Dichas

mejoras se han localizado en los inmuebles de LaFinca Business Park, CMS Business Park, Torre Suecia, MV52 Business Park y en las instalaciones para eventos.

Los activos inmobiliarios incorporados al patrimonio de la Sociedad en el momento de su constitución, 10 de octubre de 2016, en su calidad de beneficiaria de la Escindida, fueron registrados por su valor razonable, 602.000 miles de euros, de conformidad con la norma 19ª del Plan General de Contabilidad. Ver nota 1.

La diferencia resultante entre el valor razonable de los inmuebles y el valor por el que figuraban registrados en la Escindida fue repartida entre suelo y construcción siguiendo la proporción resultante en la valoración catastral de cada inmueble.

Igualmente, surgió una diferencia entre el valor fiscal y el valor contable de estos activos, cuyo detalle, en el momento de la aportación por parte de la escindida de los activos y pasivos, a la constitución de la Sociedad, fue como sigue:

	Valor		Amortización	Gastos Formalización	
En miles €	Suelo	Construcción	Acumulada	Arrendamientos	Total
A la apertura:					
Valor Fiscal en la Escindida	53.107	323.136	(154.638)	247	221.852
Valor razonable en la Sociedad	237.037	519.354	(154.638)	247	602.000
	183.930	196.218	-	-	380.148

Esta diferencia existente entre el valor contable y el valor fiscal tuvo su origen en sucesivas reestructuraciones societarias, efectuadas al amparo del régimen especial de fusiones, escisiones y aportaciones de activos y canje de acciones, del Impuesto sobre Sociedades. Así pues, la tributación en el Impuesto sobre Sociedades, por la revalorización efectuada respecto de estos activos en el momento de la constitución de la Sociedad, será diferida hasta el momento en que dichos activos causen baja en el patrimonio de la Sociedad, con motivo de una transmisión no amparada por alguna disposición tributaria igual o similar a la aquí reseñada.

La referida revalorización originó un impuesto diferido pasivo de 95.037 miles de euros (ver nota 11.2), resultando de aplicar el tipo impositivo vigente para el Impuesto sobre Sociedades (25%), a la diferencia existente entre el valor fiscal y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, por el cual se registraron en los libros de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha revertido parte de dicho pasivo por impuesto diferido haciéndolo coincidir con el 25% de la revalorización de los inmuebles, neta de amortización al cierre del ejercicio, minorándolo en 2.208 miles de euros hasta alcanzar los 92.829 miles de euros. De dicho importe, 245 corresponden a la aplicación del impuesto diferido activo por la amortización de la revalorización mientras que el resto, 1.962 miles de euros, se han registrado contra el resultado del ejercicio 2018. Ver nota 11.2.

Así mismo, en la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias, registrada en el ejercicio 2018 y 2017, calculada tomando como base el valor de la construcción registrado en los libros de la Sociedad, se encuentra incluida la practicada sobre la diferencia existente entre su valor razonable y su valor fiscal, según el siguiente desglose:

En miles €	31-dic.-2018	31-dic.-2017
Dotación a la amortización:		
Calculada sobre el valor contable	(11.615)	(13.211)
Calculada sobre el valor fiscal	(7.691)	(9.287)
	(3.924)	(3.924)

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los inmuebles para arrendamiento. La

Sociedad estima que la cobertura de seguros al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de las actividades de la Sociedad.

La totalidad de los activos inmobiliarios destinados al arrendamiento se encuentran gravados con hipotecas. Los pasivos bancarios garantizados con esas hipotecas, al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, y el valor por el que figuran registrados, eran como sigue (ver nota 10.1):

En miles €	31-dic.-2018	31-dic.-2017
Valor neto contable	586.006	591.972
Pasivo bancario	395.101	395.076

6.1. Arrendamientos operativos.

En el ejercicio 2018 y 2017, los ingresos derivados de rentas procedentes de los inmuebles para arrendamientos operativos ascendieron a 45.912 miles de euros y a 43.541 miles de euros, respectivamente, de los cuales, se encontraban arrendados a terceros y a partes vinculadas 45.296 miles de euros y 616 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2018, y 43.104 miles de euros y 437 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, respectivamente. Ver nota 13.1.

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017 la Sociedad tiene contratado con sus clientes por arrendamientos operativos los siguientes ingresos, no cancelables, sin tener en cuenta los incrementos futuros por IPC:

Miles de €	31-dic.-2018	31-dic.-2017
Hasta un año	41.183	37.236
Entre uno y cinco años	84.647	72.915
Más de cinco años	12.203	20.992
	138.033	131.143

7. ACTIVOS FINANCIEROS.

Su detalle al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	A 31-dic-18		A 31-dic-17	
En miles €	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Fianzas y depósitos constituidos	3	5.250	-	5.297
Total otras inversiones financieras	3	5.250	-	5.297
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.878	-	1.275	-
Clientes, empresas del grupo y asociadas (nota 14.2)	221	-	140	-
Anticipos a proveedores	-	-	64	-
Otros activos financieros	2.099	-	1.479	-
Total activos financieros	2.102	5.250	1.479	5.297

Fianzas y depósitos constituidos.

Esta partida corresponde a los conceptos que a continuación se detallan:

Corresponden en su totalidad al depósito en el IVIMA de los importes de las fianzas entregadas por los arrendatarios. Los importes entregados a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 por los arrendatarios en concepto de fianza se encuentran registrados en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" del balance de situación, por importe de 6.419 miles de euros y de 5.936 miles de euros, respectivamente. Ver nota 10.2.

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad están acogidos al régimen de concierto, lo cual obliga a efectuar en el mes de febrero del año un ingreso (o en su caso recibir un reintegro) en el IVIMA, por el importe necesario para tener depositado el 90% de las cantidades entregadas a la Sociedad por los arrendatarios en concepto de fianza, al cierre del ejercicio precedente. Así pues, el importe neto del ingreso a efectuar en el IVIMA en el mes de febrero del año 2019 será de 365 miles de euros.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

En miles €	A 31-dic-18	A 31-dic-17
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	549	243
Clientes, facturas pendientes de formalizar	343	106
Clientes empresas del grupo y asociadas, facturas pendientes de formalizar (nota 14.2)	221	77
Ajustes de carencia de renta	986	989
Anticipos a proveedores	-	64
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.099	1.479

El valor razonable de estos activos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difiere significativamente de su valor contable.

Correcciones valorativas

El saldo de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

En miles €	A 31-dic-18	A 31-dic-17
Saldo inicial	18	9
Dotaciones netas (nota 13.3)	274	9
Provisiones aplicadas a su finalidad	-	-
Saldo final	292	18

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

El saldo de tesorería, al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, es de 24.931 miles de euros y de 29.176 miles de euros, respectivamente, de los cuales 1.215 miles de euros y 9.035 miles de euros, respectivamente, corresponden a una cuenta corriente de disposición restringida, constituida en virtud de las obligaciones impuestas a la Sociedad por las entidades de crédito en los acuerdos suscritos el 28 de diciembre de 2016. Ver nota 10.1.

9. PATRIMONIO NETO.

La composición y el movimiento de las partidas que componen el patrimonio neto en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, se presentan en el "Estado de cambios en el patrimonio neto", formando parte de estas cuentas anuales.

9.1. Capital escriturado.

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima. Con la transformación se aprobó la conversión de las participaciones sociales en acciones, quedando asignadas a los socios en la misma proporción a las participaciones que antes poseían.

El capital social de la Sociedad es de 5.673 miles de euros y lo integran 3.781.731 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, con un valor nominal cada una de ellas de 1,50 euros, numeradas del 1 al 3.781.731 ambos inclusive. Todas ellas suscritas y totalmente desembolsadas.

La participación de los accionistas en el capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, se detalla a continuación:

	A 31-dic-18	A 31-dic-17
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	50,015%	50,015%
Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.	39,000%	39,000%
García-Cereceda López Yolanda	10,985%	10,985%

La libre transmisión de las acciones de la Sociedad se encuentra sujeta a las condiciones contenidas en el artículo 7 "Régimen de transmisión de las acciones." de los estatutos sociales de la Sociedad.

9.2. Prima de emisión.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tenía una prima de creación con un saldo de 212.042 miles de euros. En la Junta General de Accionistas, celebrada con fecha 24 de abril de 2018, se adoptó, entre otros acuerdos, la resolución de reducir la prima de creación en 15.871 miles de euros, incluida en las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, por su reparto a los socios con el siguiente detalle:

	Participación en capital social	Reparto de prima de creación
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	50,015%	7.938
Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.	39,000%	6.190
García-Cereceda López Yolanda (nota 9.5)	10,985%	1.743
		15.871

A 31 de diciembre de 2018, el saldo de la prima de creación ascendía a 196.171 miles de euros, de los cuales 107.876 miles de euros son de libre disposición.

9.3. Reserva legal.

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el 10% del resultado de cada ejercicio obligatoriamente será destinado a dotar la reserva legal hasta alcanzar el límite del 20% del capital social. Mientras no supere el límite indicado, el único destino posible de esta reserva es la compensación de pérdidas, siempre y cuando no existan otras reservas disponibles. El exceso que pudiera producirse sobre el referido límite tendría la consideración de una reserva de libre disposición.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan

optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene dotada la reserva legal por 632 miles de euros, quedando pendiente 503 miles de euros, hasta alcanzar el límite.

9.4. Otras reservas.

A la constitución de la Sociedad, como desembolso íntegro del capital escriturado y de la prima de creación, quedó asignado a la Sociedad una parte del patrimonio social (activo y pasivo) de la Escindida valorado en su conjunto en 227.206 miles de euros. Es en el momento de efectuar el registro contable en la Sociedad, de los activos y pasivos asignados, cuando se puso de manifiesto una diferencia de (88.295) miles de euros, que fue registrada bajo el epígrafe "Otras reservas".

9.5. Distribución de dividendos.

El 24 de abril de 2018, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución del resultado de 2017 (4.129 miles de euros) mediante reparto de un dividendo, que fue distribuido según el siguiente detalle:

	Participación en capital social	Dividendo
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	50,015%	2.065
Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.	39,000%	1.610
García-Cereceda López Yolanda	10,985%	454
		4.129

En la Junta General de Accionistas de la Sociedad se acordó la retención del pago de los dividendos netos por importe de 368 y del reparto de prima de creación por importe de 1.743 miles de euros (nota 9.2) correspondientes uno de los accionistas, en atención a lo previsto en el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, y a la circunstancia de encontrarse las acciones de titularidad de dicho accionista, embargadas por resolución adoptada por el Juzgado de Primera Instancia nº11 de Madrid. Esta retención se acordó, hasta tanto se indicará, por el referido Juzgado el destino que debía darse a dichos importes. A la fecha de formulación de estas cuentas, los citados importes continúan retenidos en la Sociedad, al no haberse dado respuesta por el referido Juzgado a los reiterados escritos remitidos por la Sociedad a tal efecto.

10. PASIVOS FINANCIEROS.

Su detalle al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	A 31-dic-18		A 31-dic-17	
En miles €	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Deudas con entidades de crédito (Nota 10.1)	4.051	384.641	76	387.385
Otros pasivos financieros (Nota 10.2)	2.111	6.419	-	5.936
Total deudas	6.162	391.060	76	393.321
Proveedores (Nota 10.3)	2.425	-	3.602	-
Anticipos de clientes (Nota 10.3)	73	-	76	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.498	-	3.678	-
Total pasivos financieros	8.660	391.060	3.754	393.321

10.1. Deudas con entidades de crédito.

La composición de este epígrafe del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-18	A 31-dic-17
Préstamos con entidades de crédito	391.050	395.000
Gastos formalización (nota 13.5)	(6.409)	(7.615)
Deudas con entidades y créditos bancarios a largo plazo	384.641	387.385
Préstamos con entidades de crédito	3.950	-
Deudas por intereses	101	76
Deudas con entidades y créditos bancarios a corto plazo	4.051	76
	388.692	387.461

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito es el siguiente:

Miles de €	Importe pendiente de pago a 31-dic-18	Importe pendiente de pago a A 31-dic-17	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (nota 13.5) 31-dic-18	Gastos financieros devengados (nota 13.5) A 31-dic-17
Préstamo sindicado						
Caixabank S.A.	100.000	100.000				
Banco Santander S.A.	60.000	60.000				
Societe Generale (Banco agente)	40.000	40.000				
Allianz Lebensv/Stuttgart	70.000	70.000				
Allianz S.P.A.	20.000	20.000	28-dic-23	2,30%	(9.211)	(9.211)
Allianz Versicherung/Munich	20.000	20.000				
Allianz Versogungskasse VE	10.000	10.000				
Alliaprivkran	20.000	20.000				
Euler Hermes (Allianz)	15.000	15.000				
LF Predirec Immo IV (ACOFI)	40.000	40.000				
	395.000	395.000				
Gastos de formalización de deudas	(6.409)	(7.615)			(1.206)	(1.190)
	388.591	387.385			(10.417)	(10.401)

El 28 de diciembre de 2016 la Sociedad formalizó un acuerdo con las entidades de crédito para refinanciar el préstamo hipotecario existente (préstamo sindicado).

La financiación se encuentra garantizada con la totalidad de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, respondiendo al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 al siguiente detalle:

	A 31-dic-18		A 31-dic-17	
		LTV %		LTV %
Pasivo garantizado	395.000		395.000	
Valor contable de la garantía. Nota 6	586.006		591.972	
Valor actualizado de la garantía	756.004	52,25%	737.170	53,58%

A la firma del contrato de financiación, la Sociedad se obliga a mantener abiertas determinadas cuentas bancarias, denominadas tal y como a continuación se relacionan, a efectos de su referencia en el clausulado contractual:

Cuenta depósito "Cash Reserve Account"
Cuenta depósito "Cash Trap Account"
Cuenta corriente "Facility Uses Account "
Cuenta depósito "Mandatory Prepayment Account"
Cuenta corriente "Operating Expenses Account"
Cuenta corriente "Rent Account"

Adicionalmente, deben cumplirse los siguientes covenants, acordados en el contrato de deuda:

1) A partir del 30 de marzo de 2017, la relación entre los ingresos operativos netos (NOI), y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses, resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, deberá ser igual o superior a:

1,80 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).
1,65 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

En el caso de que la relación entre los ingresos operativos netos (NOI) y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, sea inferior a las ratios abajo indicados, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash trap account":

2,00 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).

1,85 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

2) El loan to value para cada uno de los periodos que se indican deberá ser:

Desde	Hasta	<= %
28-dic.-16	28-dic.-18	67,50%
28-dic.-18	28-dic.-20	65,00%
28-dic.-20	28-dic.-21	64,00%
28-dic.-21	28-dic.-22	63,00%
28-dic.-22	28-dic.-23	62,00%

En el caso de que el loan to value exceda los porcentajes abajo expuestos, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash trap account":

Desde	Hasta	> %
28-dic.-16	28-dic.-18	62,50%
28-dic.-18	28-dic.-20	60,00%
28-dic.-20	28-dic.-21	59,00%
28-dic.-21	28-dic.-23	58,00%

En todos los casos en que el prestatario incurra en una situación que genere un bloqueo de efectivo, dispondrá de cinco días hábiles para subsanarla.

A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente, información verificada por un auditor independiente, sobre los puntos 1 y 2, anteriormente descritos.

3) En el caso de un cambio de control en la sociedad prestataria, el prestatario lo notificará sin demora al agente. Una vez notificado, el agente comunicará al prestatario, al menos con cinco días de antelación, la inmediata exigibilidad del principal pendiente, junto con los intereses y demás cantidades devengadas en virtud del contrato de préstamo. El pago

del importe resultante total se efectuaría en una cuenta de depósito denominada "Mandatory Prepayment Account".

A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente, información sobre la evolución de las magnitudes más significativas del negocio, resaltando los cambios más relevantes acaecidos en el periodo.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Miles de €	A 31-dic-18	A 31-dic-17
Año 2018	-	-
Año 2019	3.950	3.950
Año 2020	3.950	3.950
Año 2021	3.950	3.950
Año 2022	5.925	5.925
Año 2023	377.225	377.225
Más de cinco años	-	-
	395.000	395.000

10.2. Otros pasivos financieros no corrientes y corrientes.

La composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-18	A 31-dic-17
Fianzas por arrendamiento (nota 7)	6.419	5.936
Otros pasivos a largo plazo	6.419	5.936
Dividendo activo a pagar	2.111	-
Otros pasivos a corto plazo	2.111	-

Los importes registrados como fianzas por arrendamiento corresponden a los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

El importe por Dividendo activo a pagar corresponde al importe retenido a un accionista (nota 9.5).

10.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

La composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-18	A 31-dic-17
Proveedores	2.422	3.398
Proveedores, empresas grupo y asociadas	3	204
Anticipos de clientes	73	76
	2.498	3.678

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados facturados, al cierre del ejercicio, y los importes de las entregas a cuenta recibidas de clientes.

10.4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera, "Deber de información", de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	A 31-dic-18		A 31-dic-17	
	Días	Miles de €	Días	Miles de €
Periodo medio de pago a proveedores	38		31	
Ratio de operaciones pagadas	39		31	
Ratio de operaciones pendientes de pago	19		25	
Total pagos realizados		22.089		20.267
Total pagos pendientes		1.527		452

11. SITUACIÓN FISCAL.

11.1. Administraciones Públicas por impuestos corrientes.

Su composición a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 se detalla a continuación:

	Al 31-dic-2018		Al 31-dic-2017	
Miles de €	Activo corriente	Pasivo corriente	Activo corriente	Pasivo corriente
Impuesto Sociedades del ejercicio corriente	-	3	552	-
Impuesto Sociedades de ejercicios anteriores	526	-	-	-
Activo / Pasivo por impuesto corriente	526	3	552	-
Hacienda Pública por Impuesto Valor Añadido	-	571	-	361
Hacienda pública por retenciones	-	-	-	107
Hacienda pública por otros conceptos	-	-	-	-
Otras Administraciones públicas	-	-	-	-
Total otros créditos / deudas con Administraciones Públicas	-	571	-	468
Total Administraciones Públicas	526	574	552	468

11.2. Activos y pasivos por impuestos diferidos.

Su composición al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

	Al 31-dic-2018		Al 31-dic-2017	
Miles de €	Activo no corriente	Pasivo no corriente	Activo no corriente	Pasivo no corriente
Diferimiento por reinversión	-	6.627	-	6.822
Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.378	-	3.378	-
Límite deducción gasto por amortización	1.013	-	1.182	-
Por incremento de valor activos inmobiliarios. Ver nota 6	-	92.829	-	95.037
Por amortización revalorización inmuebles. Ver nota 6	-	-	245	-
	4.391	99.456	4.805	101.859
Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	270	-	244	-
	4.661	99.456	5.049	101.859

Su variación en los ejercicios 2018 y 2017 ha sido como sigue:

Miles de €	Al 1-ene-2018	Variación hasta 31-dic-2018	Al 31-dic-2018
Activo no corriente:			
- Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.378	-	3.378
- Límite deducción gasto por amortizacion	1.182	(169)	1.013
- Por amortización revalorización inmuebles. Ver nota 6	245	(245)	-
- Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	244	26	270
	5.049	(388)	4.661
Pasivo no corriente:			
- Diferimiento por reinversión	6.822	(195)	6.627
- Por incremento de valor activos inmobiliarios. Ver nota 6	95.037	(2.208)	92.829
	101.859	(2.403)	99.456

Miles de €	Al 1-ene-2017	Variación hasta 31-dic-2017	Al 31-dic-2017
Activo no corriente:			
- Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.378	-	3.378
- Límite deducción gasto por amortizacion	1.351	(169)	1.182
- Por amortización revalorización inmuebles. Ver nota 6	245	-	245
- Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	270	(26)	244
	5.244	(195)	5.049
Pasivo no corriente:			
- Diferimiento por reinversión	7.017	(195)	6.822
- Por incremento de valor activos inmobiliarios. Ver nota 6	95.037	-	95.037
	102.054	(195)	101.859

En el acto de su constitución, a la Sociedad, como beneficiara de la escisión, le fue asignado un impuesto diferido pasivo por diferimiento de reinversión desde la Sociedad que se escindió, Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A., la cual absorbió en el año 2010 a la sociedad Urbanizadora Somosaguas S.A. la que a su vez se había acogido en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de plusvalías, por un importe de 39.076 miles de euros, generadas y registradas contablemente en el ejercicio 2002. Esta diferencia temporal originó una carga fiscal diferida, que al 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) ascendía a 7.066 miles de euros. Según lo establecido en la legislación fiscal vigente en el ejercicio en que se generó la plusvalía, Urbanizadora Somosaguas S.A. asumió un compromiso de reinversión por importe de 48.081 miles de euros que se materializó en las inversiones desarrolladas durante la primera fase de LaFinca Business Park. La carga fiscal diferida se aplicará, de forma lineal, a lo largo de la vida útil estimada de los bienes en los que se materializó la reinversión, a través de su proceso de amortización contable.

Igualmente, en el mismo acto, le fue asignado a la Sociedad, a tenor de lo dispuesto en el R/D 12/2012, de 30 de marzo, que regula la deducibilidad de la totalidad de los gastos financieros devengados en el ejercicio, un impuesto diferido activo por un importe de 3.201 miles de euros.

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha revertido parte del pasivo por impuesto diferido haciéndolo coincidir con el 25% de la revalorización de los inmuebles, neta de amortización al cierre del ejercicio, minorándolo en 2.208 miles de euros hasta alcanzar los 92.829 miles de euros. De dicho importe, 245 corresponden a la aplicación del impuesto diferido activo por la amortización de la revalorización mientras que el resto, 1.962 miles de euros, se han registrado contra el resultado del ejercicio 2018. Ver nota 6.

En cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) al objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose los oportunos ajustes a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

11.3. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad, con fecha 28 de septiembre de 2017, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017. De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

A continuación, se incluye una conciliación entre el resultado contable de la Sociedad y la deuda o el crédito por el Impuesto sobre Sociedades, para los ejercicios 2018 y 2017:

	31-dic-2018			31-dic-2017		
Miles de €	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-	7.775	7.775	-	4.587	4.587
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	7.775	7.775	-	4.587	4.587
Diferencias temporales:						
- Por límite deducción amortización	(675)	-	(675)	(675)	-	(675)
- Por límite deducción gastos financieros	-	1.472	1.472	-	1.938	1.938
- Por ajuste amortización revalorización	-	3.924	3.924	-	3.924	3.924
- Por reinversión de beneficios	782	-	782	782	-	782
Base Imponible previa	107	13.171	13.278	107	10.449	10.556
Compensación de pérdidas	-	-	-	-	-	-
Base Imponible del ejercicio	107	13.171	13.278	107	10.449	10.556
Tipo impositivo (25% R.General / 0% R.SOCIMI)	25%	0%		25%	0%	
Cuota Integra del impuesto (cero si <= que cero)	27	-	27	27	-	27
Deducciones a la cuota	-	-	-	(27)	-	(27)
Retenciones y pagos a cuenta	(24)	-	(24)	(552)	-	(552)
Activo (+) Pasivo (-) por impuesto corriente	(3)	-	(3)	552	-	552

La conciliación entre el resultado contable para los ejercicios 2018 y 2017, y el respectivo gasto registrado por el Impuesto sobre Sociedades, es como sigue:

	31-dic-2018			31-dic-2017		
Miles de €	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-	7.775	7.775	-	4.587	4.587
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	7.775	7.775	-	4.587	4.587
Tipo impositivo (25% R.General / 0% R.SOCIMI)	25%	0%	-	25%	0%	-
Gasto (+) Ingreso (-) registrado por el impuesto del ejercicio	-	-	-	-	-	-
Gasto (+) Ingreso (-) registrado por ajuste de activos/pasivos diferidos	-	(1.962)	(1.962)	-	-	-
Gasto (+) Ingreso (-) registrado por el impuesto	-	(1.962)	(1.962)	-	-	-

Según establece la legislación vigente, las liquidaciones de 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 previsto por la ley. Por tanto, a la fecha en que se formulan este balance de situación y sus notas la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde el ejercicio 2016. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importe significativo que pudieran suscitarse, en caso de inspección, de las posibles discrepancias en la interpretación de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información (ver anexo I):

- Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del Régimen de SOCIMI ascienden a 108.050 miles de euros y a 123.921 miles de euros, respectivamente.

- La Sociedad ha distribuido dividendos con cargo a beneficios obtenidos en ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, por un importe de 4.129 miles de euros, correspondientes al ejercicio 2017 (nota 9.5).

- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido cabe mencionar que la información relativa a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentra detallada en la Nota 6 y en el anexo de esta memoria.

Asimismo, los Administradores manifiestan que se cumple dicho requisito de inversión, así como el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el artículo 2 de la Ley de SOCIMI.

13. INGRESOS Y GASTOS.

13.1. Importe neto de la cifra de negocio.

El detalle del importe neto de la cifra de negocio para el ejercicio 2018 y para el ejercicio 2017, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2018	31-dic-2017
Ingresos por arrendamientos	37.052	35.216
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	8.407	7.797
Otro ingresos asimilados al arrendamiento	453	528
	45.912	43.541

La capacidad total puesta en explotación correspondiente a los inmuebles que han generado los ingresos por arrendamiento ha sido de 227.132 metros cuadrados y 6.254 plazas de garaje. De estos, al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 se encuentran ocupados 212.740 (93,66%) metros cuadrados y 6.003 (95,99%) plazas de garaje, y 208.859 (91,95%) metros cuadrados y 5.962 (95,33%) plazas de garaje, respectivamente.

El detalle de los costes directos netos de inmuebles en arrendamiento incurridos en el ejercicio 2018 y 2017, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2018	31-dic-2017
Dotación amortización del inmovilizado	(11.626)	(13.211)
Renting de maquinarias	(12)	-
Gastos de mantenimiento	(6.260)	(5.906)
Otros profesionales	(86)	-
Gastos de comercialización	(836)	(660)
Suministros	(909)	(975)
Primas de seguro	(156)	(155)
Impuestos afectos al negocio de arrendamiento	(4.705)	(4.737)
Ingresos de gastos repercutidos a arrendatarios	8.407	7.797
Total costes directos inmuebles en arrendamiento	(16.183)	(17.847)

13.2. Otros ingresos de explotación.

El detalle de otros ingresos de explotación para el ejercicio 2018 y para el ejercicio 2017, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2018	31-dic-2017
Indemnizaciones recibidas de aseguradoras	26	67
Otros ingresos extraordinarios	-	3
	26	70

13.3. Otros gastos de explotación.

El detalle de otros gastos de explotación para el ejercicio 2018 y para el ejercicio 2017, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2018	31-dic-2017
- Arrendamientos y cánones	(25)	(7)
- Gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones	(6.259)	(5.906)
- Gastos por honorarios de profesionales independientes	(1.885)	(1.894)
- Retribuciones al Consejo de Administración (nota 14.3)	(1.000)	(1.000)
- Gastos comerciales	(836)	(660)
- Primas de seguros	(199)	(197)
- Servicios bancarios	(15)	(15)
- Gastos por suministros y otros servicios exteriores	(909)	(978)
- Otros gastos de explotación	(13)	(8)
Servicios exteriores	(11.141)	(10.665)
- Impuestos y tributos, excluido impuesto sobre sociedades	(4.705)	(4.737)
- Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (nota 7)	(274)	(9)
Total otros gastos de explotación	(16.120)	(15.411)

13.4. Amortización del inmovilizado.

El detalle de la amortización del inmovilizado en el ejercicio 2018 y en el ejercicio 2017, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2018	31-dic-2017
Inmovilizado material (nota 5)	(11)	-
Inversiones inmobiliarias (nota 6)	(11.615)	(13.211)
	(11.626)	(13.211)

13.5. Gastos e ingresos financieros.

El detalle de los ingresos y gastos financieros en el ejercicio 2018 y en el ejercicio 2017, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2018	31-dic-2017
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y créditos bancarios (nota 10.1)	(9.211)	(9.211)
Intereses satisfechos a organismos públicos	-	(1)
Gastos formalización y cancelación de préstamos (nota 10.1)	(1.206)	(1.190)
Total gastos financieros	(10.417)	(10.402)

14. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2018 y 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Partes vinculadas	Naturaleza de la vinculación
La Finca Real Estate Management, S.L.	Empresa Multigrupo
Zalacain, S.A.U.	Empresa Multigrupo
Junta de Compensación de Somosaguas Sur	Otra parte vinculada
C.B. 30 S.L.	Otra parte vinculada

14.1. Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

En miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic.-18
Importe neto de la cifra de negocio (Nota 13.1)	611	5	616
Otros gastos de explotación	(2.061)	(62)	(2.123)

En miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic.-17
Importe neto de la cifra de negocio (Nota 13.1)	432	5	437
Otros gastos de explotación	(2.021)	(72)	(2.093)

La naturaleza, origen, movimientos y contraprestaciones recibidas y prestadas por la Sociedad por estas operaciones se describen a continuación:

1.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendador) y su vinculada La Finca Real Estate Management S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los precios del arrendamiento se han determinado atendiendo a la oferta efectuada por la Sociedad a terceros no vinculados, en el momento de la firma del contrato. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para el ejercicio 2018 y 2017, sus importes ascienden a 234 miles de euros y a 167 miles de euros, respectivamente.

2.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendadora) y su vinculada Zalacain, S.A.U. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de celebración de eventos. Los gastos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para el ejercicio 2018 y 2017, sus importes ascienden a 377 miles de euros y a 265 miles de euros, respectivamente.

3.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendador) y su vinculada C.B. 30 S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para el ejercicio 2018 y 2017 sus importes ascienden a 5 miles de euros y a 5 miles de euros, respectivamente.

4.- Contrato de prestación de servicios suscrito entre la Sociedad (como beneficiaria) y su vinculada La Finca Real Estate Management S.L. (como prestadora de los servicios). El objeto del contrato lo constituye la gestión integral de los activos y pasivos de la Sociedad, así como de todas las áreas de su actividad ordinaria. Los precios han sido fijados de acuerdo con los vigentes en el mercado a la fecha de formalización del contrato. Los gastos referidos a este contrato figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para el ejercicio 2018 y 2017, sus importes ascienden a 2.034 miles de euros y a 2.000 miles de euros (1.526 miles de euros y 1.500 miles de euros respectivamente, registrados como "Gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones"; y 508 miles de euros y 500 miles de euros respectivamente, registrados como "Gastos por honorarios de profesionales independientes").

5.- Gastos correspondientes al mantenimiento de la urbanización exterior, por la parte que le corresponde a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito LaFinca, llevados a cabo por la entidad vinculada Junta de Compensación de Somosaguas Sur. Los gastos por este concepto figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para el ejercicio 2018 y 2017, sus importes ascienden a 62 miles de euros y a 72 miles de euros, respectivamente.

6.- Contrato de subarrendamiento suscrito entre la Sociedad (como subarrendataria) y su vinculada La Finca Real Estate Management S.L. (como subarrendador), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para el ejercicio 2018 y 2017 sus importes ascienden a 14 miles de euros y 7 miles de euros. respectivamente.

7.- Gastos correspondientes a la distribución de los gastos de mantenimiento y uso de determinadas instalaciones, por la parte que le corresponde a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito LaFinca, facturados por la entidad vinculada La Finca Real Estate Management S.L. Los gastos por este concepto figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, y para el ejercicio 2018 y 2017 sus importes ascienden a 13 miles de euros y 14 miles de euros, respectivamente.

14.2. Saldos mantenidos con partes vinculadas.

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

Miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic.-18
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	221	-	221
- Deudas a corto plazo (Nota 10.2)	-	2.111	2.111
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10.3)	3	5	8

Miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic.-17
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	77	-	77
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 10.3)	204	12	216

14.3. Administradores y alta dirección.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la L.S.C., se pone de manifiesto que los cargos detentados por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en otras sociedades de igual o análogo objeto de negocio, no suponen un conflicto de intereses con el cargo que desempeñan en el órgano de decisión de la Sociedad, a excepción de los consejeros que, a continuación, se relaciona:

Administrador	Cargo o función	Sociedad
Héctor Serrat Sanz	Consejero	Vía Celere Desarrollos Inmobiliarios, S.A.
	Presidente del Consejo de Administración	Dos Puntos Asset Management, S.L.
	Presidente del Consejo de Administración	Aelca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.
Jorge Moran Sanchez	Consejero	Castellana Properties, S.L.

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, Don Héctor Serrat Sanz únicamente ostenta el cargo de Consejero de Via Celere Desarrollos Inmobiliarios S.A. y Dos Puntos Asset Management S.L.

Las retribuciones al Consejo de Administración de la Sociedad para el ejercicio 2018 y 2017 han sido de 1.000 miles de euros, en cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración.

Para el ejercicio 2018 y 2017 se han contratado pólizas de seguros al objeto de cubrir la responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo, siendo el importe de la prima satisfecha de 42 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad no cuenta con personal en plantilla, teniendo encomendadas las funciones propias de gestión a la sociedad vinculada La Finca Real Estate Management S.L., en virtud del contrato mercantil suscrito por ambas partes, el cual se describe con mayor detalle en la nota 14.1.

15. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

Las actividades desarrolladas por la Sociedad se encuentran expuestas a diversos riesgos de tipo financiero, siendo los más significativos:

1) Riesgo de crédito: La Sociedad no mantiene concentraciones relevantes de riesgo de crédito puesto que los cobros mensuales de los arrendamientos se realizan en su gran mayoría mediante domiciliación en cuenta bancaria al inicio del periodo de devengo.

Se une a minimizar el riesgo por este concepto la reconocida solvencia de los clientes más relevantes con los que la Sociedad tiene formalizados los contratos de arrendamiento de los inmuebles de su propiedad.

2) Riesgo en la diversificación de negocio: En lo que a concentración de riesgo por cliente se refiere, la Sociedad presenta la siguiente situación al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017:

Año 2018

Número de clientes	% superficie ocupada	% rentas facturadas
7	50,32%	52,10%
107	49,68%	47,90%
114	100,00%	100,00%

Año 2017

Número de clientes	% superficie ocupada	% rentas facturadas
7	50,72%	54,30%
105	49,28%	45,70%
112	100,00%	100,00%

Este riesgo queda mitigado en gran parte mediante los amplios plazos de preaviso fijados para el desistimiento en los contratos y adicionalmente, la mayor parte de los contratos contemplan el pago de las rentas restantes hasta su finalización pactada en caso de desistimiento anticipado por parte del arrendatario.

3) Riesgo de liquidez: El día 28 de diciembre de 2016 culminó el proceso de renegociación de la deuda bancaria, iniciado por la sociedad escindida. La nueva estructura de los pasivos bancarios, con unos plazos de exigibilidad más acordes con la generación de liquidez de la Sociedad, sitúan el riesgo por este concepto en una posición que no resulta estresante para el normal desenvolvimiento de la actividad.

En este punto es importante reseñar el riesgo, considerado remoto por la Sociedad, de incumplimiento por parte de esta, de alguno de las obligaciones contraídas con las entidades prestamistas, en el contrato de crédito suscrito con motivo de la reestructuración de la deuda.

4) Riesgo de tipos de interés: El riesgo de tipos de interés surge de la financiación de la Sociedad con recursos ajenos a largo plazo.

La deuda que actualmente mantiene la Sociedad con entidades de crédito devenga un tipo fijo de interés del 2,30 % anual, (ver nota 10.1). Este hecho, unido a una situación de tesorería, que se prevé desahogada a corto-medio plazo, sientan las bases por las que la Sociedad presenta una baja sensibilidad a la exposición de los riesgos por tipo de interés.

16. HONORARIOS DE AUDITORIA EXTERNA.

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

Miles de €	Año 2018	Año 2017
Servicios de auditoría	71	71
Otros servicios de auditoría	16	66
	87	137

17. HECHOS POSTERIORES.

Desde el 31 de diciembre de 2018 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos de relevancia, que tengan incidencia al efecto de una adecuada comprensión de los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.

18. OTRA INFORMACIÓN.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad:

No ha efectuado pagos basados en acciones propias.

No ha recibido subvenciones, donaciones ni legados.

No es relevante la información referente a combinaciones de negocios.

No mantiene negocios conjuntos en curso con otras sociedades.

No existen operaciones interrumpidas.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión del 20 de marzo de 2019, ha formulado las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio 2018.

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serrat Sanz

ANEXO I

Información relativa a la Sociedad La Finca Global Assets, S.A.

Descripción	Ejercicio 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 1612012, de 27 de diciembre.	Existen reservas por importe de 108.050 miles de euros procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, de los cuales, 196.171 miles de euros son prima de emisión (nota 9.2), (88.295) miles de euros son otras reservas (nota 9.4) y 174 miles de euros son reserva legal dotada en la distribución del resultado de 2016 (nota 9.3).
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Dotación a la reserva legal del resultado de 2017 - - 458 miles de euros
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución del resultado 2017 - - 4.129 miles de euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	24 de abril de 2018
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Todos los inmuebles fueron aportados en la constitución de la sociedad el 10 de octubre de 2016.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Todos los inmuebles incluidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" (nota 5) computan a lo establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	En el ejercicio 2018 únicamente se ha dotado la reserva legal, correspondiente al resultado del ejercicio 2017, por importe de 458 miles de euros.

Descripción	Ejercicio 2017
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 1612012, de 27 de diciembre.	Existen reservas por importe de 123.921 miles de euros procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, de los cuales, 212.242 miles de euros son prima de emisión (nota 8.2), (88.295) miles de euros son otras reservas (nota 8.4) y 174 miles de euros son reserva legal dotada en la distribución del resultado de 2016 (nota 8.3).
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Todos los inmuebles fueron aportados en la constitución de la sociedad el 10 de octubre de 2016.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Todos los inmuebles incluidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" (nota 6) computan a lo establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica

2. INFORME DE GESTION
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018



20 DE MARZO DE 2019

La Finca Global Assets, S.A.

Informe de gestión al 31 de diciembre de 2018

1. ACTIVIDAD.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

- La tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("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.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el 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 estas sociedades.

- 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.

- Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

- La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con idéntico u análogo objeto social, siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido.

Consecuentemente, el presente informe de gestión se elabora referido al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

2. PATRIMONIO INMOBILIARIO.

Inmuebles destinados al arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2018, las superficies y plazas de garaje, destinadas al arrendamiento, así como sus niveles de ocupación y la ocupación media en el ejercicio 2018, eran las siguientes:

	En arrendamiento		% En arrendamiento	
	Superficie en m²	Plazas de Garaje	Superficie en m²	Plazas de Garaje
Oferta en explotación	227.132	6.254	100,00%	100,00%
Ocupación al 31-dic-2018	212.740	6.003	93,66%	95,99%
Ocupación media	212.066	6.009	93,37%	96,08%

En los primeros meses de 2019 se manifiesta una tendencia al alza en los niveles de ocupación, muy probablemente, si el mercado sigue en esta tónica, la Sociedad pueda alcanzar la plena ocupación (> 98%) al fin del próximo año.

Inversiones en inmuebles destinados al arrendamiento.

En el ejercicio 2018, la Sociedad ha invertido en capex 5.643 miles de euros en los inmuebles de su propiedad.

Al objeto de mantener en un grado óptimo de operatividad los inmuebles en arrendamiento, la Sociedad, a 31 de diciembre de 2017, tenía una cuenta restringida con un saldo de 9 millones de euros reservados para invertir en un plan de capex a desarrollar. En el ejercicio 2018, la Sociedad ha aplicado 7,8 millones de euros, quedando pendiente de aplicar 1,2 millones de euros para el ejercicio 2019 por este concepto.

3. FINANCIACION UTILIZADA.

El 28 de diciembre de 2016, culminó un largo periodo de negociaciones con las entidades de crédito, llevadas a cabo por la Escindida. La Sociedad formalizó la reestructuración de la totalidad de la deuda bancaria que le fue asignada en la escisión.

Al 31 de diciembre de 2018, el total de la deuda con entidades de crédito de la Sociedad ascendía a un importe de 395.000 miles euros. La deuda se encuentra garantizada por la totalidad de los inmuebles en arrendamiento propiedad de la Sociedad.

El calendario de vencimientos se muestra adecuado a la capacidad de generar tesorería de la Sociedad, siendo este el siguiente:

Fecha	Capital
30-dic.-19	3.950
28-dic.-20	3.950
28-dic.-21	3.950
28-dic.-22	5.925
28-sep.-23	7.900
28-dic.-23	369.325
	395.000

La financiación devenga un interés a un tipo fijo anual del 2,3%. Se liquidan por periodos trimestrales, finalizados cada día 30 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre, durante la vida del préstamo. Durante el ejercicio 2018 se han devengado en concepto de intereses 9.211 miles de euros. Ver nota 13.5.

4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA LA SOCIEDAD.

La Sociedad se encuentra expuesta a una serie de riesgos e incertidumbres. Entre los riesgos financieros hay que destacar:

1.- Naturaleza cíclica de la actividad: Añadido a factores económicos de carácter general, los valores de los activos inmobiliarios de la Sociedad pueden verse afectados por la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario. Factores tales como los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación fiscal, los acontecimientos de naturaleza económica y financiera, tienen una especial incidencia en la actividad comercial, los resultados operativos y la situación financiera tanto de la Sociedad como del resto de firmas que tienen como objeto de negocio la actividad inmobiliaria.

2.- Riesgos de tipo de interés: Actualmente la Zona Euro presenta un escenario de baja inflación, con una baja tasa de crecimiento de la actividad económica. No obstante, el ritmo de crecimiento experimentado por la economía norteamericana, induce a pensar que la actual situación pueda cambiar en Europa a medio plazo.

En esta línea, no parece probable una subida significativa del tipo de interés por parte del Banco Central Europeo, a corto plazo, sin embargo, es razonable esperar que a medida que la

economía se afiance en la senda del crecimiento y siempre que la inflación se mantenga controlada, los tipos de interés inicien un gradual ascenso. La Sociedad mantiene la totalidad de su pasivo bancario a tipo fijo, por lo que muestra una sensibilidad muy baja a este tipo de riesgo, que tan solo le afectaría indirectamente en la medida que afectase al entorno económico y más concretamente a sus clientes actuales y potenciales.

3.- Riesgo de crédito y liquidez: Como sucede con el resto de las sociedades españolas y especialmente las inmobiliarias, la Sociedad necesita recursos financieros para continuar creciendo y desarrollando proyectos.

La capacidad de la Sociedad para obtener financiación depende de una serie de factores, sobre alguno de los cuales no puede ejercer ningún tipo de control. Este es el caso de la situación económica general, la oferta de crédito por parte de las entidades, o la política monetaria desarrollada por el Banco Central Europeo.

4.- Riesgos asociados al patrimonio en régimen de arrendamiento: La cartera de inmuebles explotada por la Sociedad en régimen de arrendamiento la integran, en su práctica totalidad edificios dedicados al uso de oficinas, que han sido construidos o remodelados sustancialmente por la Sociedad. Ofrecer las máximas calidades y un elevado nivel de servicios, a precios altamente competitivos, ha constituido la norma que ha permitido obtener a la Sociedad un lugar relevante en este tipo de negocio.

La Sociedad cuenta entre sus clientes con corporaciones tanto nacionales como internacionales de reconocido prestigio y solvencia. Adicionalmente, la cartera de clientes de la Sociedad la integran compañías que desarrollan su actividad en sectores muy diferenciados de la economía, lo que reduce el grado de exposición a los posibles efectos adversos que una crisis sectorial pudiera tener en la fuente de ingresos de la Sociedad.

No obstante, una desfavorable coyuntura económica, que afectase a la totalidad de las economías, expondría a la Sociedad a riesgos que podrían afectar a los ingresos generados por esta actividad. Entre otros caben considerarse, posibles insolvencias de los arrendatarios y la negociación a su vencimiento o constitución de nuevos contratos de arrendamiento, con precios a la baja al objeto de adecuarlos a las condiciones de mercado existentes.

5. SITUACION PATRIMONIAL.

El patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 asciende a 124 millones de euros, habiendo obtenido un beneficio en el 2018 de 9,7 millones de euros.

6. DIVIDENDOS.

El 24 de abril de 2018, la Junta General de Socios de la Sociedad aprobó la distribución del resultado de 2017 (4.129 miles de euros) mediante reparto de un dividendo, que fue distribuido según el siguiente detalle:

	Participación en capital social	Dividendo
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	50,015%	2.065
Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.	39,000%	1.610
García-Cereceda López Yolanda	10,985%	454
		4.129

7. PAGO A PROVEEDORES.

El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2018 es de 38 días.

8. HECHOS POSTERIORES.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no han acaecido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018, que afecten de forma significativa el contenido de las presentes cuentas anuales.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 20 de marzo de 2019

Tenedora Michigan 42 S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serrat Sanz



La Finca Global Assets, S.A.
C.I.F.: A87660957
Paseo del Club Deportivo, 1 Bloque 11
Pozuelo de Alarcón
28223 Madrid (España)
Tel.: 34 91 602 12 00

ANEXO V Informe de valoración de los activos de la Compañía

VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS
LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, SA

MANDATARIO	LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, SA
OBJETO	INFORME DE VALORACIÓN DE 13 ACTIVOS INMOBILIARIOS (VALORACIÓN RICS)
nº EXPEDIENTE	98012019803553
FECHA VISITA	2019.03.22
FECHA EMISIÓN	2019.04.04
VALOR DE MERCADO	704.992.862 €

GLOVAL VALUATION

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	4
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	5
3.- INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	7
4.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	7
5.- CONSIDERACIONES A LA VALORACIÓN	8
6.- SUPUESTOS GENERALES	10
7.- OTRAS CONSIDERACIONES	11
8.- RESUMEN DE VALORES POR ACTIVO	12
9.- VALORACIÓN	12
10.- FECHAS Y FIRMAS	12
ANEXO. FICHAS DE VALORACIÓN POR ACTIVO	13

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de 13 activos inmobiliarios en distintas localizaciones en Madrid.
Entidad mandataria (encargante):	LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.
Cualificación profesional:	GLOVAL VALUTATION, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de 13 activos inmobiliarios
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	2019.03.22
Fecha de valoración:	2018.12.31
Fecha emisión informe:	2019.04.04
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUATION, S.A.U.
Independencia:	GLOVAL VALUATION, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUATION, S.A.U.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente:

LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, SA
CIF: A87660957
Dirección: P.E. LA FINCA PASEO CLUB DEPORTIVO, 1, BL. 1 – 28223 – POZUELO DE ALARCÓN

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración 13 activos inmobiliarios situados en distintas localizaciones en Madrid y en Pozuelo de Alarcón.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción".

Se ha supuesto que las fincas sujetas a la presente estimación de valor están en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 22 de marzo de 2019 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 04 de abril de 2019

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por GLOVAL VALUATION, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Cartera de Activos Inmobiliarios

Valoración de: Valoración de 13 activos inmobiliarios

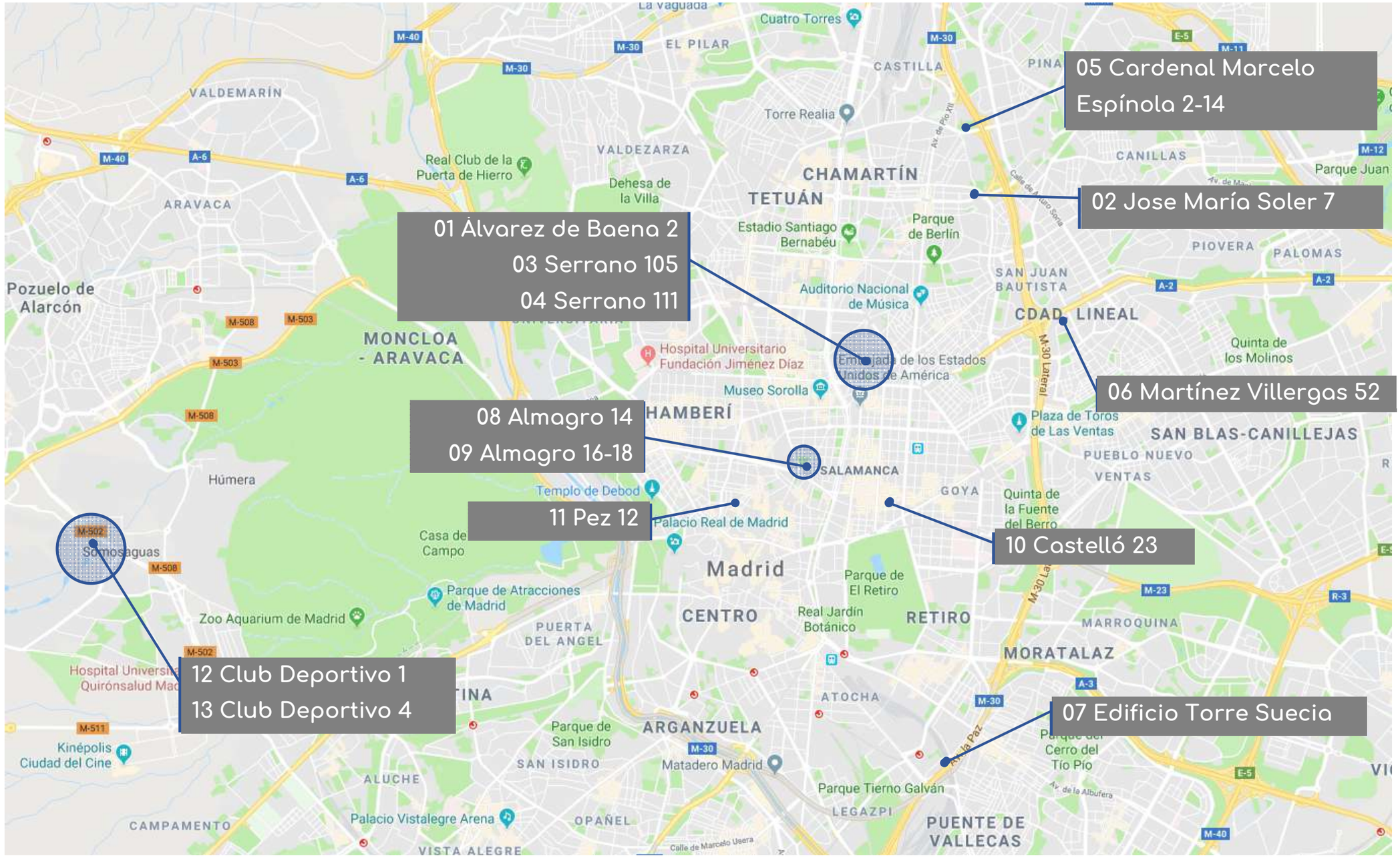
Provincia: Madrid **Código Postal:** -

Municipio: Madrid/Pozuelo de Alarcón **Localidad:** Madrid/Pozuelo de Alarcón

Dirección: Varios emplazamientos

ID	Tipo Inmueble	Dirección	nº	Registro	Finca Registral
01	Edificio Oficinas	C/ Álvarez de Baena	2	Madrid, nº14	5368
02	Edificio Dotacional	Pl. José María Soler	7	Madrid, nº29	6338
03	Edificio Oficinas	C/ Serrano	105	Madrid, nº14	676
04	Oficinas y garajes	C/ Serrano	111	Madrid, nº14	11816;11816/12-13-26-31
05	Oficinas y garajes	C/ Cardenal Marcelo Espínola	2-14	Madrid, nº36	11476 a 11481;6123
06	Oficinas y garajes	C/ Martínez Villergas	52	Madrid, nº36	9179
07	Oficinas y garajes	C/ Retama	1	Madrid, nº3	67756-68234
08	Oficinas	C/ Almagro	14	Madrid, nº28	3389-3391-2922BIS
09	Oficinas y garajes	C/ Almagro	16-18	Madrid, nº28	1752-1718;3391-3413
10	Oficinas y garajes	C/ Castelló	23	Madrid, nº1	51331,51341,51353,51355
11	Oficinas	C/ Pez	12	Madrid, nº27	20068-9352
12	Oficinas y garajes	Ps Club Deportivo	1	Pozuelo de Alarcón, nº2	48164 a 48166; 48169 a 48176; 48179 a 48195
13	Edificio Dotacional	Ps Club Deportivo	4	Pozuelo de Alarcón, nº2	39841

La titularidad de los inmuebles recae sobre LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION en todos los activos.


05 Cardenal Marcelo Espínola 2-14
02 Jose María Soler 7
01 Álvarez de Baena 2
03 Serrano 105
04 Serrano 111
06 Martínez Villergas 52
08 Almagro 14
09 Almagro 16-18
11 Pez 12
10 Castelló 23
12 Club Deportivo 1
13 Club Deportivo 4
07 Edificio Torre Suecia
La Vaguada
Cuatro Torres
EL PILAR
CASTILLA
VALDEMARÍN
Torre Realia
Real Club de la Puerta de Hierro
VALDEZARZA
CHAMARTÍN
CANILLAS
Parque Juan
Dehesa de la Villa
TETUÁN
ARAVACA
Estadio Santiago Bernabéu
Parque de Berlín
PIOVERA
PALOMAS
Pozuelo de Alarcón
Auditorio Nacional de Música
SAN JUAN BAUTISTA
CDAD. LINEAL
MONCLOA - ARAVACA
Hospital Universitario Fundación Jiménez Díaz
Quinta de los Molinos
Museo Sorolla
HAMBERÍ
Plaza de Toros de Las Ventas
SAN BLAS-CANILLEJAS
PUEBLO NUEVO
VENTAS
SALAMANCA
GOYA
Húmera
Templo de Debod
Quinta de la Fuente del Berro
Palacio Real de Madrid
Casa de Campo
Somosaguas
Madrid
Parque de El Retiro
Parque de Atracciones de Madrid
CENTRO
Real Jardín Botánico
RETIRO
MARROQUINA
Zoo Aquarium de Madrid
PUERTA DEL ANGEL
MORATALAZ
ATOCHA
Parque de San Isidro
ARGANZUELA
Matadero Madrid
Parque del Cerro del Tío Pío
Kinépolis Ciudad del Cine
SAN ISIDRO
ALUCHE
Parque Tierno Galván
LEGAZPI
CAMPAMENTO
Palacio Vistalegre Arena
OPAÑEL
PUENTE DE VALLECAS
VISTA ALEGRE
M-40
M-30
A-6
M-503
M-508
M-502
M-511
A-2
M-11
E-5
M-12
R-3
M-23
A-3
M-30 Lateral

3.- INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN

Alcance de las comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular:	Sí
Estado de Ocupación y uso:	Sí
Régimen de protección:	Sí
Adecuación al planeamiento:	Sí

Se ha procedido a realizar visita a los inmuebles con objeto de comprobar el estado de conservación y mantenimiento de los inmuebles, régimen de ocupación, tenencia y protección, servidumbres visibles y adecuación al planeamiento urbanístico vigente.

La inspección, de forma visual, se ha realizado desde el exterior de la propiedad, asumiendo un estado de conservación de las zonas no inspeccionadas acorde con su aspecto exterior. No se han comprobado las estructuras ni se han inspeccionado áreas ocultas, no expuestas o inaccesibles, habiéndose supuesto que estas partes están en un buen estado de conservación y en buenas condiciones a menos que se hayan detectado signos visibles que indiquen lo contrario. No es objeto de los informes el análisis o evaluación de posibles vicios ocultos.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración asumiéndose como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística.
- Nota Simple informativa
- Título de propiedad. Escritura

4.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología “Desk Research” complementan el estudio de mercado.

5.- CONSIDERACIONES A LA VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

"cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.".

Enfoque de capitalización

Este enfoque de valoración proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

Es el método tradicional de valoración de inmuebles generadores de renta. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión (actualización de rentas a precios de mercado). Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual de mercado. Este método se utiliza siempre en los casos en los que el inmueble se encuentra alquilado o cuando el destino habitual más probable sea su arrendamiento.

El método exige determinar los flujos de caja según las previsiones del arrendamiento, teniendo estipulaciones contractuales, expectativas de evolución de la renta, tasa de ocupación futura, morosidad, gastos repercutidos y no repercutidos, así como, el tipo de actualización correspondiente en función del riesgo vinculado a la rentabilidad del activo.

No se han tenido en cuenta los costes de estructura correspondientes al contrato de gestión de activos que se realiza entre La Finca Global Assets SOCIMI y La Finca Real Estate en el que esta última presta los servicios de Property Facility y Asset Management, cuya imputación se tendrá en cuenta a nivel de valoración del EQUITY en la valoración de la empresa.

A continuación se incluye un breve resumen de los principales parámetros del estado de ocupación, así como principales variables de cálculo;

nº	Activo	nº inq.	Sup. Oficinas (m²)	nº pk	Renta actual (€/año)	ocupación oficinas	Ocupación parking	WAULT oficinas	WAULT parking
1	Alvarez de Baena 2	1	754,90	31	251.581,7	100,00%	100,00%	0,33	0,33
2	Pza Jose Mª Soler 7	1	1.767,00	18	418.322,1	100,00%	100,00%	8,00	8,00
3	Serrano 105	1	651,07	0	154.608,7	100,00%	-	0,33	0,00
4	Serrano, 111. Norte	1	360,14	4	74.100,0	100,00%	0,00%	4,58	0,00
5	Cardenal M. Spínola	34	43.202,00	457	6.052.619,0	87,92%	96,72%	3,45	3,04
6	Martinez Villergas 52	32	21.321,00	374	3.125.068,7	89,39%	96,79%	1,68	1,48
7	Edificio Torre Suecia	1	13.467,42	221	2.123.704,0	100,00%	100,00%	0,83	0,83
8	Almagro 14	2	584,10	6	132.048,6	100,00%	83,33%	2,29	2,25
9	Almagro 16-18	1	3.102,41	34	958.238,8	100,00%	100,00%	3,75	3,75
10	Castelló 23	1	543,00	3	61.962,7	100,00%	100,00%	1,58	1,58
11	Pez 12	2	261,00	0	18.747,5	100,00%	-	1,25	0,00
12	Parque Empresarial	105	129.141,00	4.515	25.232.539,8	99,51%	96,23%	3,00	2,63
13	Parking Hípica La Finca	7	0,00	348	536.357,8	-	98,56%	0,00	13,32
13	La Finca Deportivo	1	8.121,00	138	748.875,3	100,00%	100,00%	14,92	14,92
13	La Finca Catering	1	3.841,00	104	180.000,0	100,00%	100,00%	4,75	4,75

nº	Activo	Renta mercado oficina (€/m²/mes)	Renta mercado garaje (€/pk/mes)	Tasa libre riesgo	IPC	Prima riesgo	tasa nominal	g_año 1	g_año 2	g_año 3-10
1	Alvarez de Baena 2	21,20	170	0,22%	1,50%	5,86%	6,10%	3,00%	2,00%	1,50%
2	Pza Jose Mª Soler 7	18,00	100	0,22%	1,50%	7,61%	7,85%	3,00%	2,00%	1,50%
3	Serrano 105	25,00	0	0,22%	1,50%	5,86%	6,10%	3,00%	2,00%	1,50%
4	Serrano, 111. Norte	20,00	113	0,22%	1,50%	5,86%	6,10%	3,00%	2,00%	1,50%
5	Cardenal M. Spínola	14,70	123	0,22%	1,50%	6,61%	6,85%	3,00%	2,00%	1,50%
6	Martinez Villergas 52	13,00	97	0,22%	1,50%	6,61%	6,85%	3,00%	2,00%	1,50%
7	Edificio Torre Suecia	16,00	139	0,22%	1,50%	6,36%	6,60%	3,00%	2,00%	1,50%
8	Almagro 14	18,60	0	0,22%	1,50%	6,11%	6,35%	3,00%	2,00%	1,50%
9	Almagro 16-18	20,50	183	0,22%	1,50%	6,11%	6,35%	3,00%	2,00%	1,50%
10	Castelló 23	20,00	161	0,22%	1,50%	5,86%	6,10%	3,00%	2,00%	1,50%
11	Pez 12	11,80	0	0,22%	1,50%	6,31%	6,55%	3,00%	2,00%	1,50%
12	Parque Empresarial	13,80	81	0,22%	1,50%	6,41%	6,65%	3,00%	2,00%	1,50%
13	Parking Hípica La Finca	-	149	0,22%	1,50%	7,61%	7,85%	3,00%	2,00%	1,50%
13	La Finca Deportivo	-	0	0,22%	1,50%	7,61%	7,85%	3,00%	2,00%	1,50%
13	La Finca Catering	4,00	0	0,22%	1,50%	7,61%	7,85%	3,00%	2,00%	1,50%

6.- SUPUESTOS GENERALES

***Estándares Profesionales**: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution de Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.*

***Base de Valoración**: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.*

***Gastos de cesión y obligaciones:** No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.*

***Fuentes de información**: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.*

***Documentación**: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.*

***Inquilinos:** Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.*

***Urbanismo y Otras Regulaciones Legales**: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.*

***Condiciones del Terreno**: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.*

***Contaminación Ambiental**: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.*

***Definición de Valor de Mercado:** El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.*

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, sin incluir cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.
Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.
El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas, mediante un método de descuento de flujos de caja.
No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.
El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.
La titularidad de los inmuebles recae sobre LA FINCA GLOBAL ASSTES, S.A., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION en todos los activos.

7.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por GLOVAL VALUATION, S.A.U. inscrita con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", según la base de Valor de Mercado.

8.- RESUMEN DE VALORES POR ACTIVO

		ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD (€)		
nº	**Activo**	**Mínimo**	**Medio**	**Máximo**
1	Alvarez de Baena 2	4.685.590	4.851.173	5.028.061
2	Pza Jose Mª Soler 7	6.020.944	6.167.909	6.322.074
3	Serrano 105	3.893.049	4.027.222	4.170.534
4	Serrano, 111. Norte	1.746.232	1.807.033	1.871.988
5	Cardenal M. Spínola	120.730.190	124.348.496	128.178.689
6	Martinez Villergas 52	53.129.161	54.695.397	56.353.097
7	Edificio Torre Suecia	46.208.187	47.659.086	49.199.087
8	Almagro 14	2.319.424	2.394.309	2.474.023
9	Almagro 16-18	15.737.817	16.228.300	16.750.314
10	Castelló 23	2.749.684	2.846.236	2.949.374
11	Pez 12	664.411	685.547	707.993
12	Parque Empresarial	410.446.186	422.770.125	435.840.765
13	Parking Hípica La Finca	6.036.913	6.182.728	6.335.681
13	La Finca Deportivo	8.263.709	8.465.290	8.676.744
13	La Finca Catering	1.819.444	1.864.011	1.910.759
	TOTAL	**684.450.940**	**704.992.862**	**726.769.183**

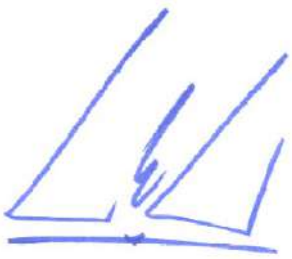
Se incluye en Anexo las Fichas de Valoración individualizada para cada uno de los activos

9.- VALORACION

El valor de mercado obtenido para el conjunto de fincas, a partir del enfoque de valor de capitalización asciende a SETECIENTOS CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS (704.992.862 Euros).

10.- FECHAS Y FIRMAS

FECHA: 04 de abril de 2019

Representante de la Sociedad:	Sello:
	
Antolín Arquillo Aguilera. **FRICS 0362755** Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	VALTECNIC, S.A.U. Nº de Registro **RICS 043086**

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUATION, S.A.U. GLOVAL VALUATION, S.A.U, cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe. El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUATION, S.A.U. El análisis desarrollado para la elaboración de este Informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración. Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones. Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

ANEXO. FICHAS DE VALORACIÓN POR ACTIVO

GLOVAL VALUATION

LA FINCA Global Assets
activos





01

ÁLVAREZ DE BAENA 2
OFICINAS

Valoración de mercado
4.851.173 €

información confidencial

LAFINCA
ALWAYS EXCEPTIONAL

RICS

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Madrid	**Código Postal**	28006
Municipio	Madrid	**Localidad**	Madrid
Dirección	Calle Álvarez de Baena, 2		

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº14	806	423	189	5368	28038000036008	1768907VK4716H0001ID

TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN DE SOCIEDAD.





LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamartín
Barrio	El Viso
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Medio
Educativo	Abundantes
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Abundantes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con M-30.
Autobuses	M7. 3. N25. 26. 23.
Metro	Líneas 7, 14, 27, 401, 147, 150. N22, 24.
FF.CC cercanías	Chamartín
Aeropuerto	11,30 Km. / 19’

OBSERVACIONES

Es objeto de valoración un edificio de uso terciario oficinas aislado, situado en zona céntrica del municipio de Madrid. El edificio está compuesto de tres plantas sobre rasante, una planta semisótano y dos plantas bajo rasante. Las plantas sótano quedan destinadas a garaje e instalaciones, mientras que el resto de plantas se destinan exclusivamente a oficinas. La planta cubierta alberga instalaciones de telecomunicaciones, climatización y sistema de góndola para la limpieza de fachada tipo muro-cortina. De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1993 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo precio estado entorno

www.gloval.es

EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 3. Grado 1
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	1993
Calidad Global edificio	Alta
Conservación edificio	Alta
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No. Año 1ª Obligación 2024
Nº elementos	1
Plantas sobre rasante	4
Plantas bajo rasante	1
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Garaje

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	1
Ingresos anual alquiler (€/año)	251.581,67 Euros/año
Periodo medio finalización	0,33 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	**nº elementos**	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	**Sup. Adoptada (m²)**
Oficinas	1			537,00	657,00	0,00	657,00	**754,90**
Garajes	30			960,00	164,00	0,00	164,00	**960,00**
Total	**31**			**1.497,00**	**921,00**	**0,00**	**921,00**	**1.714,90**

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio-alto
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	19-24
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:
Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo y mixto de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 423 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

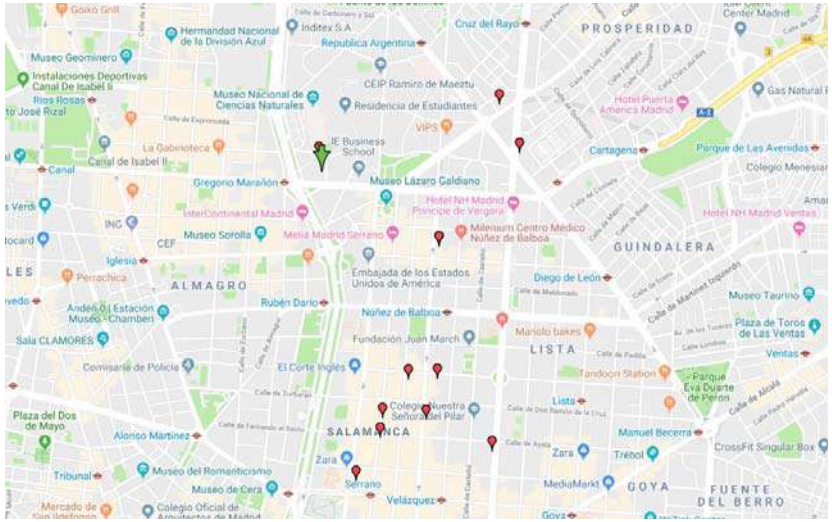
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5693858	OFT	VELAZQUEZ, 108	6	25	S	5.577	250	22	6,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	21,00
2	5693997	OFT	JOSE ORTEGA Y GASSET,22	4	43	S	10.600	438	24	7,00	0,98	1,03	0,95	1,00	1,00	0,96	23,11
3	6663737	OFT	LAGASCA, 88	2	45	S	16.730	750	22	6,00	1,04	1,03	1,00	1,00	1,00	1,07	23,92
4	6663858	OFT	CLAUDIO COELLO, 52	1	52	S	11.640	615	19	4,00	1,02	1,04	1,06	1,00	1,00	1,12	21,17
5	6663916	OFT	VELAZQUEZ, 108	6	26	S	5.577	250	22	5,00	0,94	1,00	0,97	1,00	1,00	0,91	20,40
6	6664046	OFT	PRINCIPE DE VERGARA,37	6	10	S	8.439	396	21	7,00	0,97	0,98	1,00	1,00	1,00	0,95	20,21
7	6664063	OFT	SERRANO, 38	4	44	S	7.740	380	20	13,00	0,97	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	20,26
8	6664091	OFT	VELAZQUEZ, 64	4	42	S	9.527	436	22	13,00	0,98	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	21,92
9	6664795	OFT	CLAUDIO COELLO, 60	1	90	S	3.100	165	19	6,700	0,93	1,10	1,06	1,00	1,00	1,08	20,20
10	6665566	OFT	LOPEZ DE HOYOS, 35	4	23	S	11.950	560	21	14,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	21,34
11	6665594	OFT	PRINCIPE DE VERGARA,108	6	29	S	11.911	534	22	9,00	1,00	1,01	0,97	1,00	1,00	0,97	21,72
12	6665605	OFT	PEDRO DE VALDIVIA, 10	1	37	S	5.917	305	19	10,00	0,95	1,02	1,05	1,00	1,00	1,02	19,75

Valor unitario homogeneizado (€/m²)	21,20

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	5,13%
Gastos medios no recup.	10,00%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Yield neta	4,36%


PROSPERIDAD
GUINDALERA
ALMAGRO
LISTA
SALAMANCA
GOYA
FUENTE DEL BERRO
Museo Geominero
Museo Nacional de Ciencias Naturales
Museo Lázaro Galdiano
Museo Sorolla
Museo Taurino
Plaza de Toros de Las Ventas
Fundación Juan March
Embajada de los Estados Unidos de América
Hotel NH Madrid Príncipe de Vergara
Hotel NH Madrid Ventas
Residencia de Estudiantes
Parque de Las Avenidas
Parque Eva Duarte de Perón
Plaza del Dos de Mayo
Museo del Romanticismo
Museo de Cera
Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid
Mercado de San Antonio
Comisaría de Policía
El Corte Inglés
Colegio Nuestra Señora del Pilar
Mercado de Goya
Velázquez
Serrano
Goya
Núñez de Balboa
Diego de León
Manuel Becerra
Alonso Martínez
Rubén Darío
Gregorio Marañón
Cartagena
Cruz del Rayo
República Argentina
Inditex S.A.
Hermandad Nacional de la División Azul
Canal de Isabel II
Instalaciones Deportivas Canal De Isabel II
Ríos Rosas
Iglesia
Perrachica
Andén 0 | Estación Museo Chamberí
Sala CLAMORES
Tribunal
Alonso Martínez
Zara
Trébol
MediaMarkt
CrossFit Singular Box
Mariolki bakes
Tandoori Station
Colegio Menesiano
Center Madrid
Gas Natural
Cervecería Alhambra
Gokkō Grill
Museo Arqueológico Nacional
Museo Cerralbo
Museo Sorolla
Museo Arqueológico Regional
Museo Nacional de Artes Decorativas
Museo Nacional de Antropología

Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media
Rango de precios	4-6
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

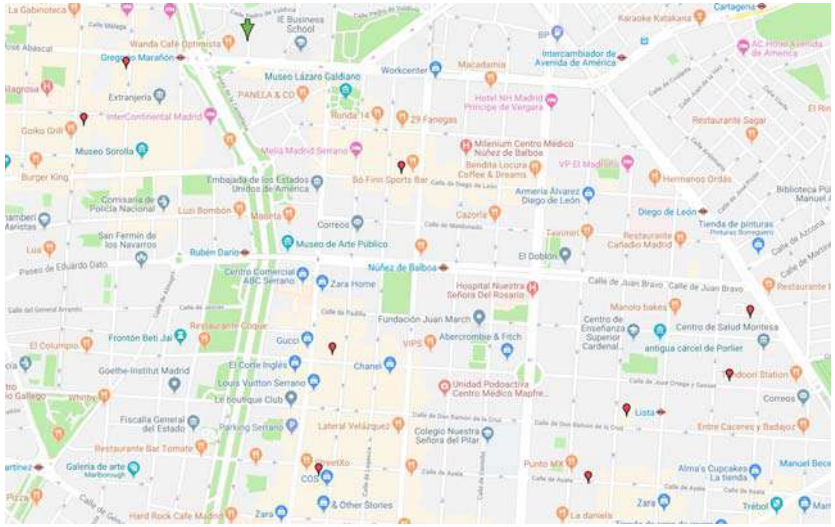
Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 26 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6356972	PZT	DIEGO DE LEON, 36	-2	42	S	120	30	4	6,00	1,00	1,03	1,08	1,00	1,00	1,11	4,46
2	6356974	PZT	MALDONADO, 55	-2	40	S	125	28	4	6,00	1,00	1,03	1,08	1,00	1,00	1,11	4,95
3	6663899	PZT	CASTELLO, 81B	-1	55	N	150	28	5	9,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,06	5,66
4	6664204	PZT	HERMOSILLA, 75	-2	49	S	116	23	5	10,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,04	5,25
5	6664887	PZT	CLAUDIO COELLO, 96	-2	44	S	140	25	6	12,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,03	5,78
6	6664895	PZT	PRINCIPE DE VERGARA, 42	-1	23	N	145	27	5	17,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	5,33
7	6665698	PZT	PINAR, 6	-2	34	S	140	25	6	15,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,01	5,67
8	6665708	PZT	LOPEZ DE HOYOS, 10	-2	42	S	155	26	6	14,00	1,00	1,03	0,99	1,00	1,00	1,02	6,06
9	6665715	PZT	GENERAL ORAA, 17	-1	8	S	142	24	6	11,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,96	5,68

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 5,50

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES



Yield bruta	5,13%
Gastos medios no recup.	10,00%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Yield neta	4,36%

www.gloval.es

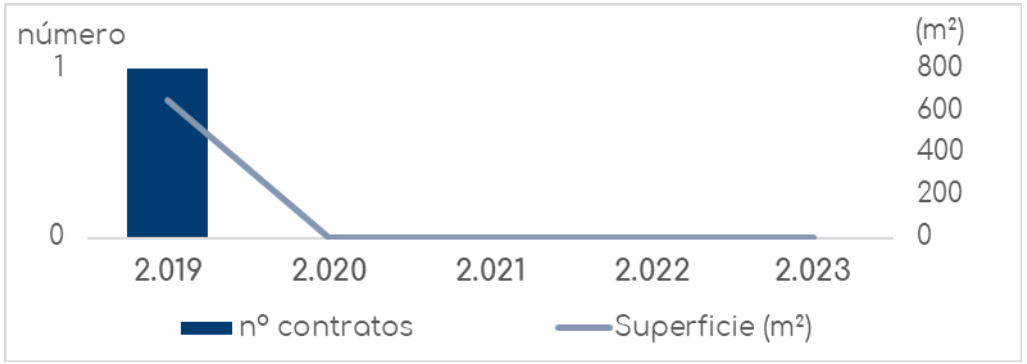
METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS
0,33

WAULT PARKING
0,33



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	755
nº plazas pk	31
Contratos oficina (€/m²/mes)	22,87
Contratos pk (€/pk/mes)	119,37
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	6.794
Net Initial Yield (NIY)	4,57%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	5,86%
TASA Nominal	6,10%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
5,80%	4,30%	5.217.440 €
5,95%	4,45%	5.028.061 €
6,10%	**4,60%**	**4.851.173 €**
6,25%	4,75%	4.685.590 €
6,40%	4,90%	4.530.272 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	251.111 €
Net Exit Value	5.322.469 €
Valor Actual NetExit Value	3.394.660 €
VAN Periodo 10 años	1.456.513 €

VALOR DE MERCADO 4.851.173 €

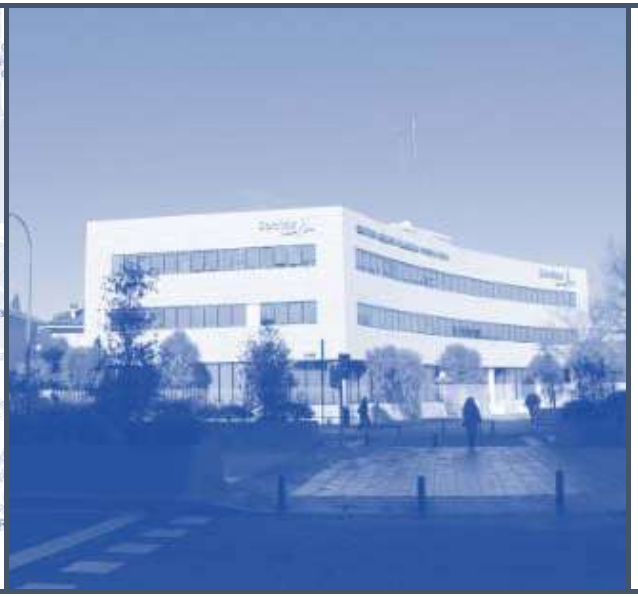
El valor de mercado del inmueble asciende a CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS

www.gloval.es

GLOVAL VALUATION

LA FINCA Global Assets
activos





02

JOSÉ M. SOLER 7 DOTACIONAL

Valoración de mercado
6.167.909 €

información confidencial

LAFINCA
ALWAYS EXCEPTIONAL

RICS

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Madrid	**Código Postal**	28016
Municipio	Madrid	**Localidad**	Madrid
Dirección	Plaza José María Soler, 7		

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº29	1206	155	172	6338	28110000344618	3391211VK4739A0001WO

TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ADJUDICACIÓN POR ESCISIÓN.





LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamartín
Barrio	Nueva España
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficiente
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con A-1.
Autobuses	M7. 11. 40. 87.
Metro	Líneas 1, 2, 3, 4, 7, 8 y 10
FF.CC cercanías	Chamartín
Aeropuerto	16,00 Km. / 27’

OBSERVACIONES

Es objeto de valoración un inmueble destinado a uso dotacional privado sanitario. En el momento actual se encuentra ocupado por SANITAS. El edificio se distribuye en tres plantas sobre rasante, más el casetón de instalaciones y una planta bajo rasante destinada a garajes e instalaciones. Actualmente el edificio tiene función de consultorio médico privado de Sanitas, y en él se ofrecen tanto consultas como pruebas diagnósticas. De acuerdo a Catastro el edificio data del año 2000 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



www.gloval.es

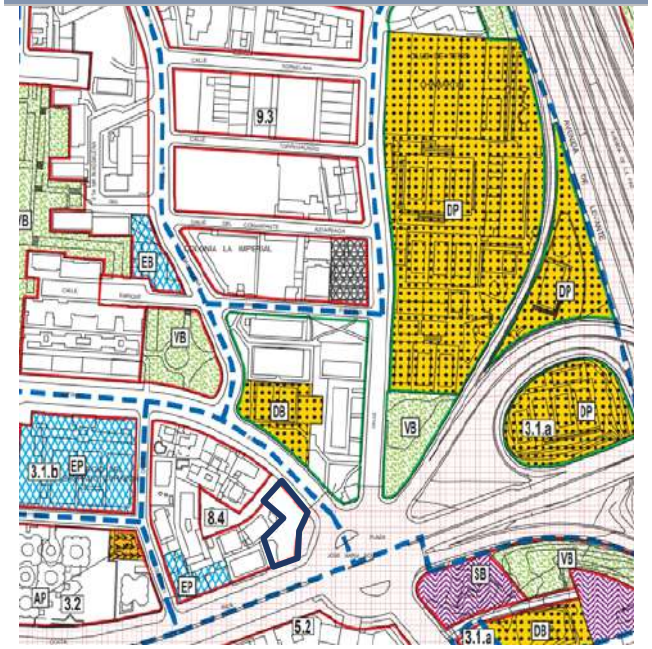
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 8. Grado 4
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Edificación aislada
Año de construcción edificio	2000
Calidad Global edificio	Media
Conservación edificio	Media
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No. Año de 1ª Obligación
Nº elementos	1
Plantas sobre rasante	4
Plantas bajo rasante	1
Uso predominante	Dotacional Privado Sanitario
Otros usos	-

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	1
Ingresos anual alquiler (€/año)	418.322,12 Euros/año
Periodo medio finalización	8,00 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



www.gloval.es

RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	**nº elementos**	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	**Sup. Adoptada (m²)**
Edificio Dotacional S/R	1			1.808,50	1.841,00	0,00	1.841,00	**1.767,00**
Edificio Dotacional B/R	1			604,42	652,00	0,00	652,00	**641,70**
Total	**2**			**2.412,92**	**2.493,00**	**0,00**	**2.493,00**	**2.408,70**

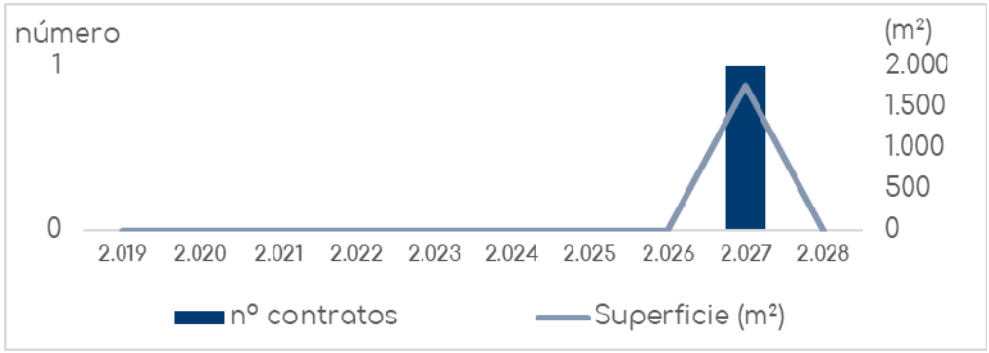
METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS
8,00

WAULT PARKING
8,00



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	1.767
nº plazas pk	18
Contratos oficina (€/m²/mes)	18,69
Contratos pk (€/pk/mes)	101,70
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€)	14.843
Net Initial Yield (NIY)	6,21%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	7,61%
TASA Nominal	7,85%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
7,55%	6,05%	6.483.976 €
7,70%	6,20%	6.322.074 €
7,85%	**6,35%**	**6.167.909 €**
8,00%	6,50%	6.020.944 €
8,15%	6,65%	5.880.690 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	421.658 €
Net Exit Value	6.474.272 €
Valor Actual NetExit Value	3.497.970 €
VAN Periodo 10 años	2.669.940 €

VALOR DE MERCADO 6.167.909 €

El valor de mercado del inmueble asciende a SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NUEVE EUROS

www.gloval.es

GLOVAL VALUATION

LA FINCA Global Assets
activos





03

SERRANO 105
OFICINAS

Valoración de mercado
4.027.222 €

información confidencial

LAFINCA
ALWAYS EXCEPTIONAL

RICS

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Madrid	**Código Postal**	28006
Municipio	Madrid	**Localidad**	Madrid
Dirección	Calle Serrano, 105		

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº14	542	292	160	676	28038000357028	1869809VK4716H0001LD

TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN DE SOCIEDAD.



LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamartín
Barrio	El Viso
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Abundantes
Educativo	Abundantes
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficientes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con M-30.
Autobuses	M9. 12. 16. 19. 51. N4.
Metro	Líneas 1, 2, 3, 4, 7, 8 y 10
FF.CC cercanías	Chamartín
Aeropuerto	17,00 Km. / 27’



OBSERVACIONES

Es objeto de valoración una edificación de uso oficina situada en zona céntrica del municipio de Madrid. La edificación está compuesta de planta baja, 2 plantas altas y bajo cubierta. Está destinado a uso terciario de oficinas. Se distinguen dos cuerpos edificados claramente diferentes, el primero la construcción original de 1968 con tres plantas sobre rasante y un bajo cubierta, y un segundo cuerpo de una altura sobre rasante, construido con posterioridad, (1992). De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1988 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



www.gloval.es

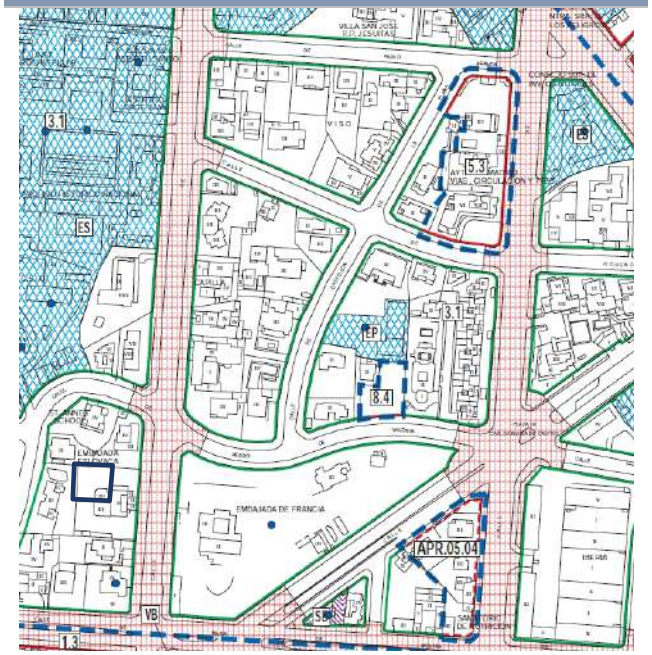
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 3. Grado 1
Grado de protección	Parcial
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	1968
Calidad Global edificio	Media
Conservación edificio	Media
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	Sí. Favorable
Nº elementos	1
Plantas sobre rasante	4
Plantas bajo rasante	0
Uso predominante	Oficina
Otros usos	-

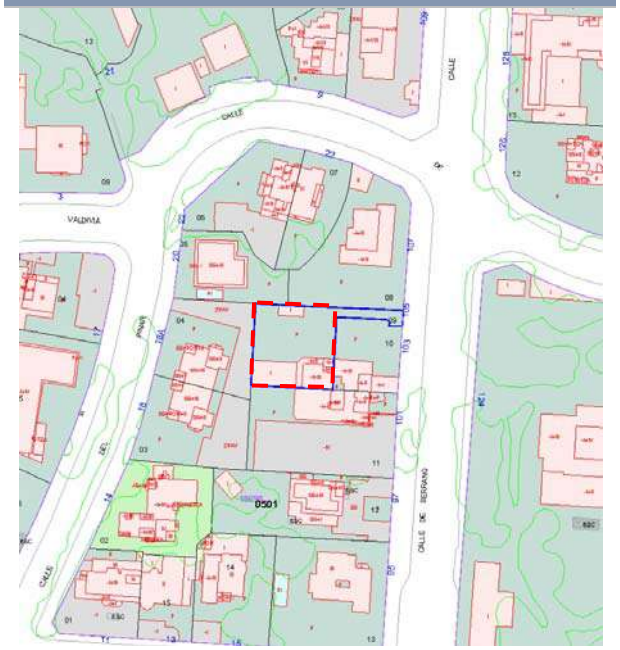
ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	1
Ingresos anual alquiler (€/año)	154.608,69 Euros/año
Periodo medio finalización	0,33 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	**nº elementos**	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	**Sup. Adoptada (m²)**
Oficina	1			516,28	607,00	0,00	607,00	**651,07**
Total	**1**			**516,28**	**607,00**	**0,00**	**607,00**	**651,07**

www.gloval.es

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	17-31
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 566 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

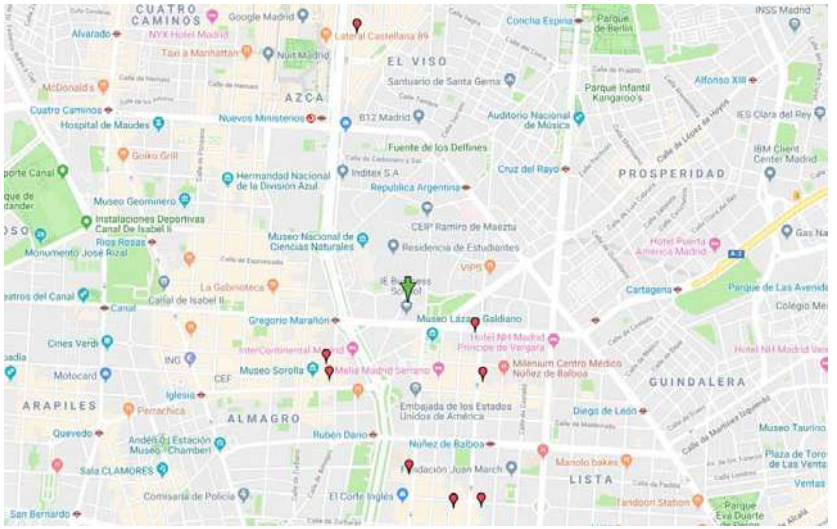
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACION

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5693858	OFT	VELAZQUEZ, 108	6	25	S	5.577	250	22	21,00	0,99	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	22,40
2	5693879	OFT	MIGUEL ANGEL, 21	-	49	S	10.300	598	17	7,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	19,01
3	5693913	OFT	VELAZQUEZ, 123	3	93	S	8.050	332	24	5,00	0,99	1,16	1,02	1,00	1,00	1,18	28,57
4	5693953	OFT	MIGUEL ANGEL, 11	3	34	N	10.200	407	25	14,00	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,03	25,82
5	5693977	OFT	SERRANO, 55	6	18	S	10.000	324	31	14,00	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	0,97	29,90
6	5693997	OFT	JOSE ORTEGA Y GASSET,22	4	43	S	10.600	438	24	11,00	1,00	1,04	1,02	1,00	1,00	1,05	25,50
7	6663712	OFT	CASTELLANA, 130	6	57	S	13.677	545	25	8,00	1,00	1,07	1,02	1,00	1,00	1,09	27,39
8	6663733	OFT	LAGASCA, 88	7	45	S	35.910	1.451	25	9,00	1,02	1,04	1,02	1,00	1,00	1,08	26,74
9	6663737	OFT	LAGASCA, 88	2	45	S	16.730	750	22	10,00	1,00	1,04	1,02	1,00	1,00	1,07	23,77

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 25,00

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Yield bruta	4,74%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	4,26%



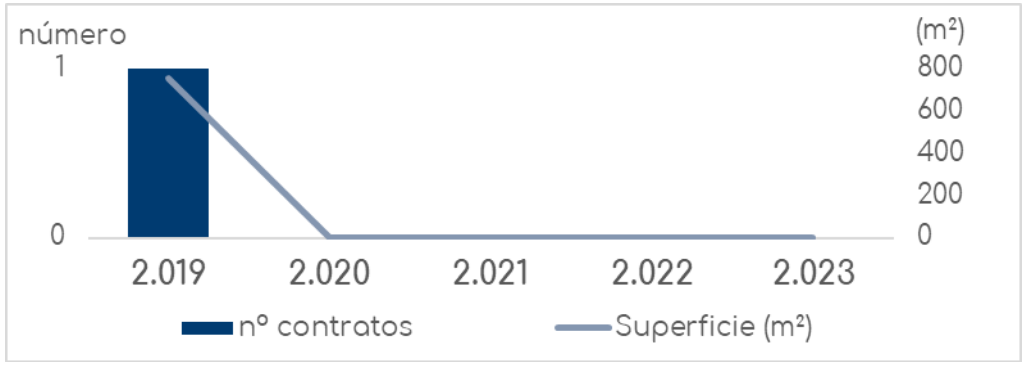
METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización** proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS
0,33

WAULT PARKING
0,00



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	651
nº plazas pk	0
Contratos oficina (€/m²/mes)	19,79
Contratos pk (€/pk/mes)	-
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	-
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€)	6.348
Net Initial Yield (NIY)	3,57%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	5,86%
TASA Nominal	6,10%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
5,80%	4,30%	4.323.944 €
5,95%	4,45%	4.170.534 €
6,10%	**4,60%**	**4.027.222 €**
6,25%	4,75%	3.893.049 €
6,40%	4,90%	3.767.175 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	202.969 €
Net Exit Value	4.302.067 €
Valor Actual NetExit Value	2.743.850 €
VAN Periodo 10 años	1.283.372 €

VALOR DE MERCADO 4.027.222 €

El valor de mercado del inmueble asciende a CUATRO MILLONES VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS EUROS

www.gloval.es

GLOVAL VALUATION

LA FINCA Global Assets
activos





04

SERRANO 111
OFICINA

Valoración de mercado
1.807.033 €

información confidencial

LAFINCA
ALWAYS EXCEPTIONAL

RICS

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Madrid	**Código Postal**	28006
Municipio	Madrid	**Localidad**	Madrid
Dirección	Calle Serrano, 111		

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca		REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº14	-	-	-	11816;11816/12-13-26-31	-	1771106VK4717B

TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN DE SOCIEDAD.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamartín
Barrio	El Viso
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

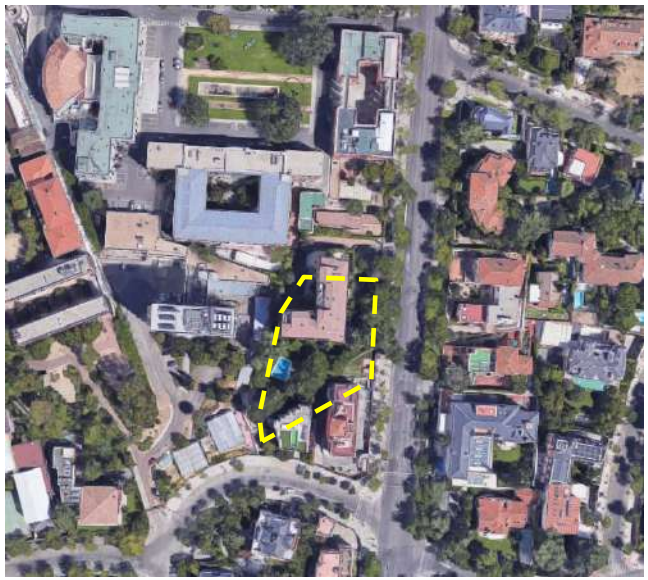
EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Abundantes
Educativo	Abundantes
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficientes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con M-30.
Autobuses	M9. 12. 16. 19. 51. N4.
Metro	Líneas 1, 2, 3, 4, 7, 8 y 10
FF.CC cercanías	Chamartín
Aeropuerto	17,00 Km. / 27’

OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 1 oficina y 4 plazas de garaje integrados en un edificio aislado, situado en zona céntrica del municipio de Madrid. El edificio está compuesto de ocho plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. La planta sótano está destinada a garaje con 48 plazas, tiene dos locales de oficina en planta baja y 17 viviendas en plantas superiores. El edificio dispone de zonas comunes ajardinadas con piscina para las viviendas. De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1960 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.







www.gloval.es

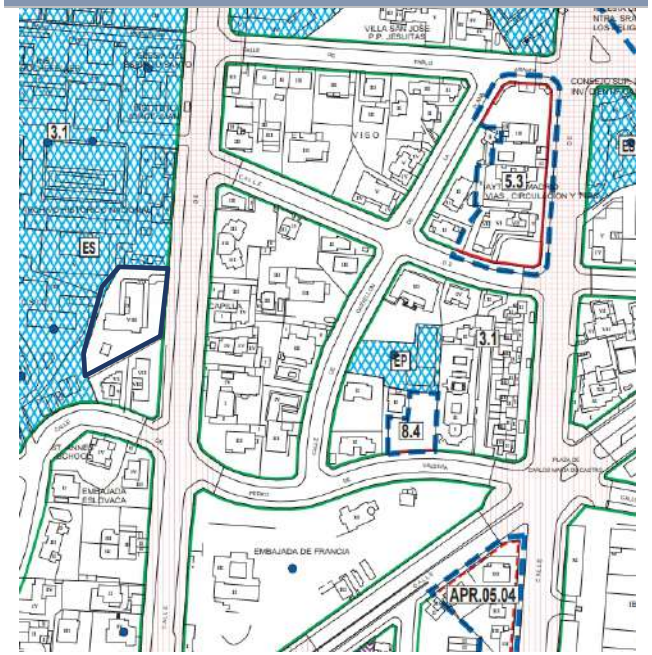
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 3. Grado 1
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	1960
Calidad Global edificio	Media
Conservación edificio	Media
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	Sí. Favorable
Nº elementos	67
Plantas sobre rasante	8
Plantas bajo rasante	1
Uso predominante	Residencial
Otros usos	Oficina, garaje

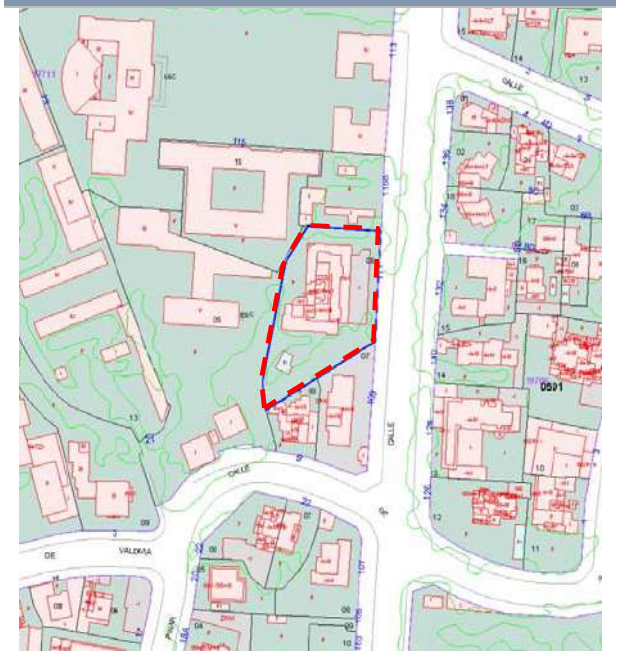
ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	1
Ingresos anual alquiler (€/año)	74.100,00 Euros/año
Periodo medio finalización	4,58 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



www.gloval.es

RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Oficinas	1			360,14	352,00	80,00	432,00	**360,14**
Garajes	4			88,04	44,00	28,00	72,00	**92,23**
Total	**5**			**448,18**	**396,00**	**108,00**	**504,00**	**452,37**

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	16-25
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 572 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

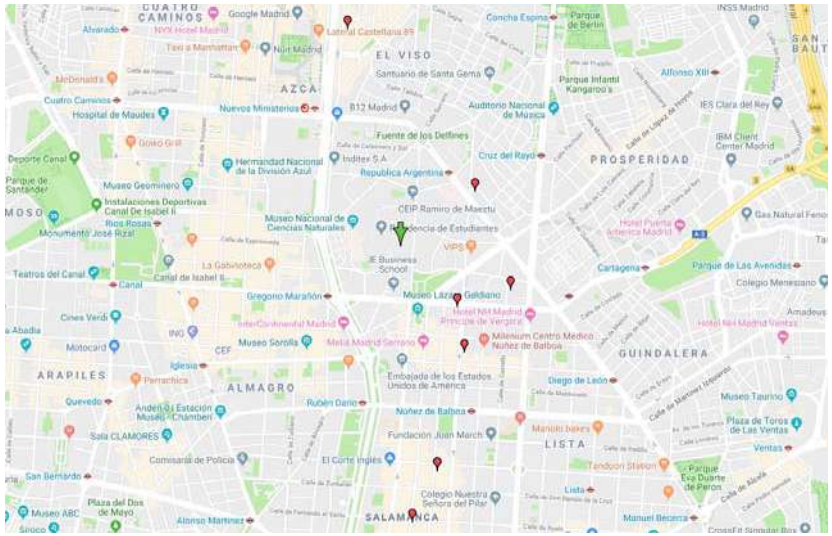
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6663733	OFT	LAGASCA, 88	7	45	S	35.910	1.451	25	10,00	1,04	1,02	0,92	1,00	1,00	0,98	16,81
2	6663737	OFT	LAGASCA, 88	2	45	S	16.730	750	22	9,00	1,00	1,01	0,94	1,00	1,00	0,95	15,32
3	6663858	OFT	CLAUDIO COELLO, 52	1	52	S	11.640	615	19	20,00	1,02	1,01	0,96	1,00	1,00	0,99	20,21
4	6663867	OFT	CASTELLO, 128	7	44	S	4.545	213	21	9,00	1,00	1,02	0,98	1,00	1,00	1,00	16,45
5	6663871	OFT	CASTELLANA, 130	6	58	S	13.677	545	25	9,00	1,03	1,01	0,95	1,00	1,00	0,99	21,53
6	6663916	OFT	VELAZQUEZ, 108	6	26	S	5.577	250	22	7,00	1,04	1,02	0,94	1,00	1,00	1,00	17,92
7	6663920	OFT	VELAZQUEZ, 123	3	94	S	8.050	332	24	15,00	1,00	1,06	0,95	1,00	1,00	1,01	18,88
8	6664002	OFT	VELAZQUEZ, 146	-	48	N	6.780	418	16	21,00	1,02	1,04	1,02	1,00	1,00	1,08	22,05

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 20,00

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	5,02%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	4,52%



Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	4-7
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 27 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

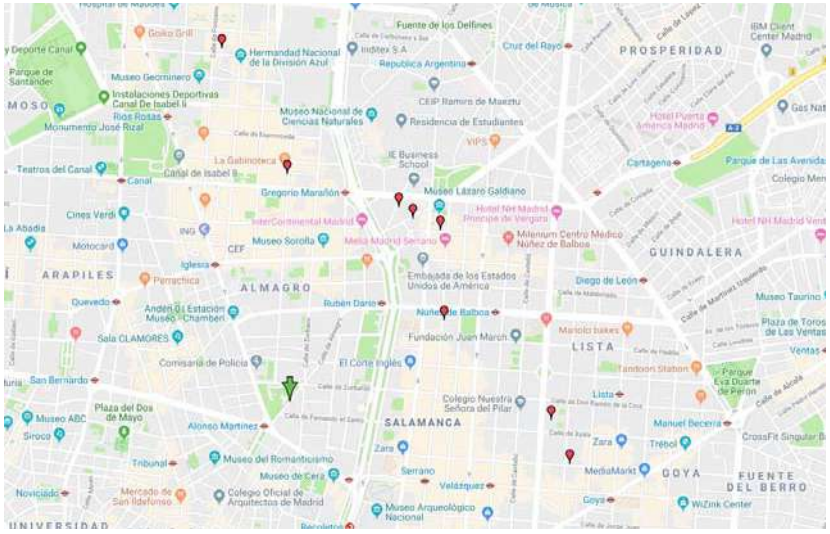
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACION

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6356966	PZT	JUAN BRAVO, 54	-1	35	S	100	28	4	14,00	1,00	0,96	1,02	1,00	1,00	0,98	3,50
2	6356972	PZT	DIEGO DE LEON, 36	-2	42	S	120	30	4	13,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	3,90
3	6356974	PZT	MALDONADO, 55	-2	40	S	125	28	4	12,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	4,33
4	6663894	PZT	ROBLEDILLO, 21	-1	17	S	170	26	7	8,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,92	6,03
5	6663899	PZT	CASTELLO, 81B	-1	55	N	150	28	5	20,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,35
6	6664107	PZT	FERNANDEZ DE LA HOZ, 53	-1	41	N	150	23	7	12,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	6,33
7	6664118	PZT	LOPEZ DE HOYOS, 61	-1	16	N	140	27	5	8,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,92	4,78
8	6664123	PZT	CANILLAS, 5	-1	42	S	135	23	6	13,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	5,71

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 4,90

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Yield bruta	5,02%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	4,52%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización** proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

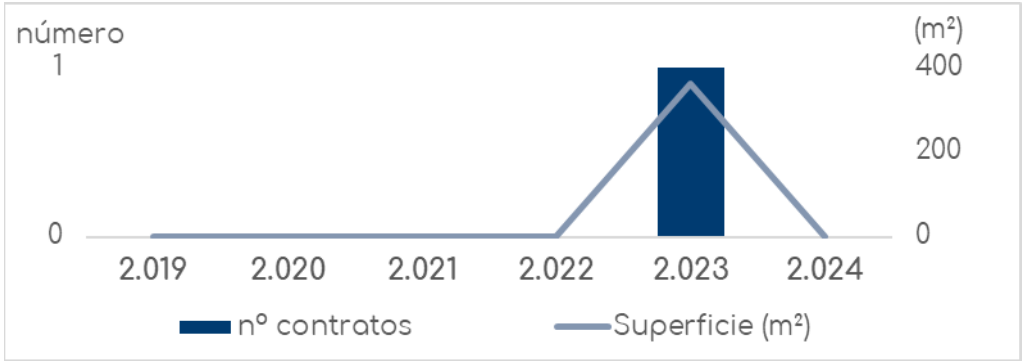
ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS

4,58

WAULT PARKING

0,00



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	360
nº plazas pk	4
Contratos oficina (€/m²/mes)	17,15
Contratos pk (€/pk/mes)	-
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	0%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€)	3.511
Net Initial Yield (NIY)	3,70%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	5,86%
TASA Nominal	6,10%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
5,80%	4,30%	1.941.533 €
5,95%	4,45%	1.871.988 €
6,10%	**4,60%**	**1.807.033 €**
6,25%	4,75%	1.746.232 €
6,40%	4,90%	1.689.204 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	92.303 €
Net Exit Value	1.956.426 €
Valor Actual NetExit Value	1.247.805 €
VAN Periodo 10 años	559.228 €

VALOR DE MERCADO 1.807.033 €

El valor de mercado del inmueble asciende a UN MILLÓN OCHOCIENTOS SIETE MIL TREINTA Y TRES EUROS

www.gloval.es

GLOBAL VALUATION

LA FINCA Global Assets
activos





05

CARDENAL M. ESPÍNOLA
OFICINAS

Valoración de mercado
124.348.496 €

información confidencial

LAFINCA
ALWAYS EXCEPTIONAL

RICS

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Madrid	**Código Postal**	28016
Municipio	Madrid	**Localidad**	Madrid
Dirección	Calle Cardenal Marcelo Espínola, 2-14		

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº36	-	-	-	11476 a 11481;6123	-	3200304VK4830A-3200310VK4830A

TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN DE SOCIEDAD.





LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamartín
Barrio	Hispanoamérica
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Abundantes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con A-1.
Autobuses	M16. 29. 70. 107. 150. N1.
Metro	Línea 9
FF.CC cercanías	Duque de Pastrana
Aeropuerto	16,00 Km. / 27’

OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 7 edificios de oficinas y 459 plazas de garaje bajo rasante en un complejo urbanístico de oficinas terminado situado en la calle General Marcelo Espínola, nº 2, 4, 6, 8, 10, 12 y 14, situados en zona céntrica del municipio de Madrid. Cada bloque consta de siete plantas sobre rasante: seis plantas de oficinas y bajo cubierta para instalaciones y dos plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento; en el sótano segundo se ubican también más instalaciones. De acuerdo a Catastro los edificios datan del año 1991 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



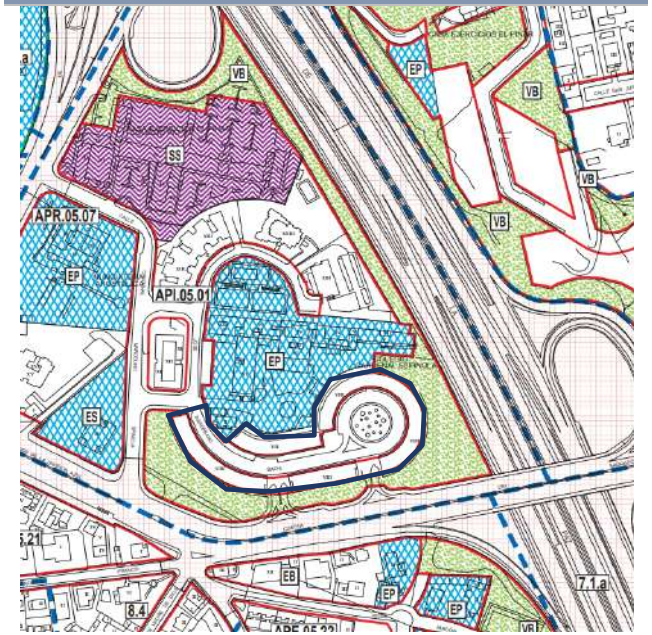
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	API.05.01 POL. 7 AVDA. LA PAZ
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	1991
Calidad Global edificio	Alta
Conservación edificio	Alta
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No. Año 1ª Obligación 2022
Nº elementos	508
Plantas sobre rasante	8
Plantas bajo rasante	2
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Comercial, garaje

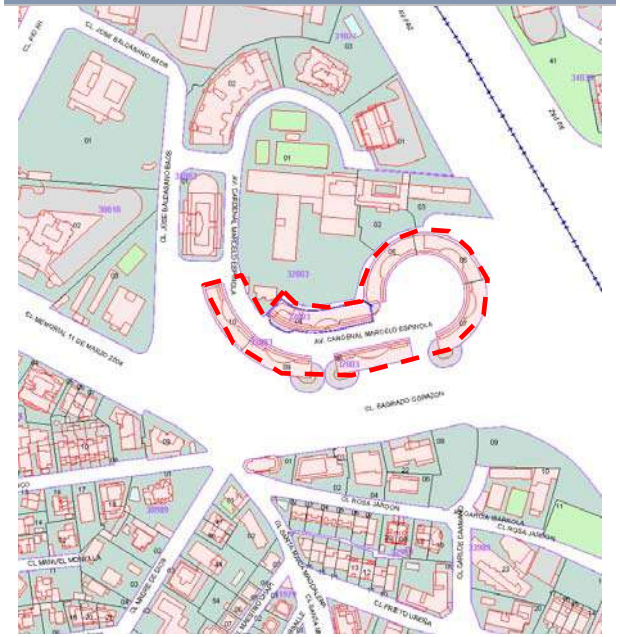
ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	87,92%
Nº de inquilinos	Varios
Ingresos anual alquiler (€/año)	6.052.618,97 Euros/año
Periodo medio finalización	3,45 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	**nº elementos**	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	**Sup. Adoptada (m²)**
Oficinas	49			38.612,28	39.698,00	0,00	39.698,00	**43.202,00**
Garajes	459			0,00	11.711,00	0,00	11.711,00	**14.465,67**
Total	**508**			**38.612,28**	**51.409,00**	**0,00**	**51.409,00**	**57.667,67**

www.gloval.es

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	12-22
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

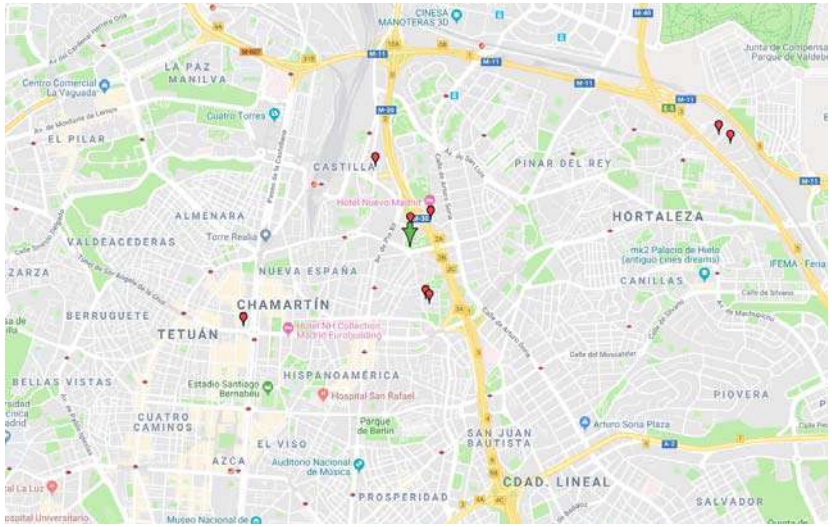
Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 696 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6662159	OFT	VIA DE LOS POBLADOS, 3	3	13	S	19.691	19.691	14	15,69	1,01	0,96	1,05	1,00	1,00	1,01	13,75
2	6662177	OFT	VIA DE LOS POBLADOS, 1	6	16	S	13.076	13.076	13	14,44	1,01	0,96	1,05	1,00	1,00	1,02	12,83
3	6665420	OFT	C. AZCARRAGA, 3	6	59	S	3.686	3.686	15	5,01	1,00	1,09	1,05	1,00	1,00	1,15	16,61
4	6665425	OFT	DE BURGOS, 12	4	30	S	4.050	4.050	16	18,23	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	15,57
5	6665428	OFT	BAUSA, 21	-	15	S	9.312	9.312	16	11,10	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,96	14,93
6	6665430	OFT	C. MARCELO SPINOLA, 50	-	30	S	3.424	3.424	15	18,32	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	14,62
7	6665458	OFT	TORREGALINDO, 1	-	18	S	14.550	14.550	12	7,85	1,01	0,97	1,10	1,00	1,00	1,07	13,03
8	6665494	OFT	CASTELLANA, 135	10	46	N	11.910	11.910	22	9,36	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	23,52
																Valor unitario homogeneizado (€/m²)	14,70

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	6,28%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	5,66%



www.gloval.es

Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	3-6
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 26 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

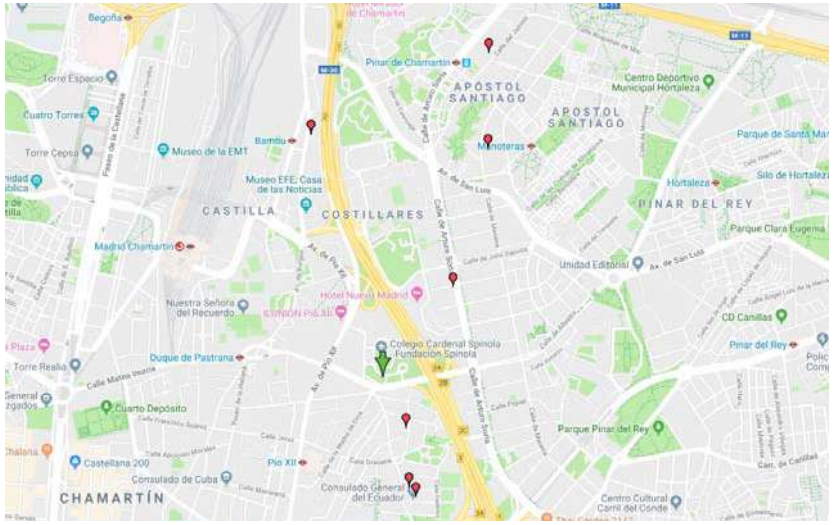
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACION

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6665462	PZT	TORREGALINDO, 1	-1	18	S	97	26	4	14,47	1,00	0,98	1,10	1,00	1,00	1,08	4,02
2	6665464	PZT	C. AZCARRAGA,3	-1	58	S	87	27	3	8,55	1,00	1,06	1,10	1,00	1,00	1,17	3,76
3	6665467	PZT	CARLOS CAAMAÑO, 5	-1	49	N	140	23	6	16,31	1,00	1,04	0,90	1,00	1,00	0,94	5,70
4	6665474	PZT	ARTURO SORIA, 279	-1	21	S	80	27	3	13,75	1,00	0,99	1,10	1,00	1,00	1,08	3,21
5	6665541	PZT	GOLFO DE SALONICA, 12	-1	27	S	65	22	3	12,56	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	3,24
6	6665546	PZT	JAZMIN, 17	-1	33	S	80	22	4	11,53	1,00	1,01	1,10	1,00	1,00	1,11	4,04
7	6665673	PZT	BURGOS, 20	-1	37	S	90	27	3	10,89	1,00	1,02	1,10	1,00	1,00	1,12	3,73
8	6665679	PZT	BURGOS, 20	-1	30	S	95	31	3	11,94	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	3,38

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 3,90

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Yield bruta	6,28%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	5,66%



www.gloval.es

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

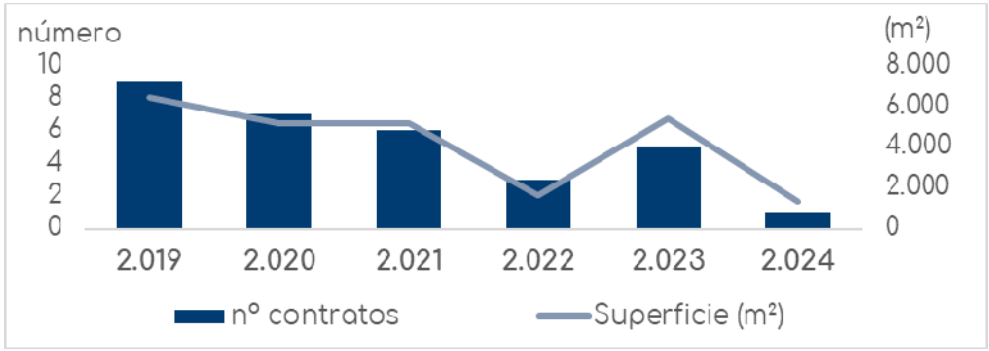
ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS

3,453

WAULT PARKING

3,04



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Multi-inquillino
nº contratos activos	34
Superficie oficinas (m²)	43.202
nº plazas pk	457
Contratos oficina (€/m²/mes)	12,19
Contratos pk (€/pk/mes)	93,34
Ocupación oficinas	88%
Ocupación parking	97%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	362.897
Net Initial Yield (NIY)	4,15%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,61%
TASA Nominal	6,85%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,55%	5,05%	132.239.703 €
6,70%	5,20%	128.178.689 €
6,85%	**5,35%**	**124.348.496 €**
7,00%	5,50%	120.730.190 €
7,15%	5,65%	117.306.847 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	7.414.492 €
Net Exit Value	135.123.920 €
Valor Actual NetExit Value	80.239.246 €
VAN Periodo 10 años	44.109.251 €

VALOR DE MERCADO 124.348.496 €

El valor de mercado del inmueble asciende a CIENTO VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS

www.gloval.es

GLOBAL VALUATION

LA FINCA Global Assets
activos





06

MARTÍNEZ VILLERGAS 52
OFICINAS

Valoración de mercado
54.695.397 €

información confidencial

LAFINCA
ALWAYS EXCEPTIONAL

RICS

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Madrid	**Código Postal**	28027
Municipio	Madrid	**Localidad**	Madrid
Dirección	Calle Martínez Villergas, 52		

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº36	1703	302	11	9179	28117000038325	4475403VK4747E0001SG

TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD.





LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Lineal
Barrio	San Pascual
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Abundantes
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Abundantes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con A-2.
Autobuses	M11. 52. 53. 122. N3.
Metro	Línea 4 y 7
FF.CC cercanías	Chamartín
Aeropuerto	17,00 Km. / 27’

OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 32 oficinas y 372 plazas de garaje bajo rasante en edificio de oficinas terminado situado en la calle Martínez Villergas, nº52, situados en zona céntrica del municipio de Madrid. Se trata de un Centro Empresarial compuesto por tres cuerpos, A, B y C, unidos en planta en torno a una plaza central destinados a uso de oficinas y usos terciarios y otro local bajo rasante destinado a uso de garaje e instalaciones generales del edificio. Dicho edificio se compone de dos plantas bajo rasante (semisótano y sótano), y sobre rasante planta baja, seis plantas destinadas a oficinas y la planta séptima o de cubierta destinada a albergar parte de las instalaciones del edificio. De acuerdo a Catastro los edificios datan del año 2000 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.

atractivo ↗ precio ↗ estado ↗ entorno =

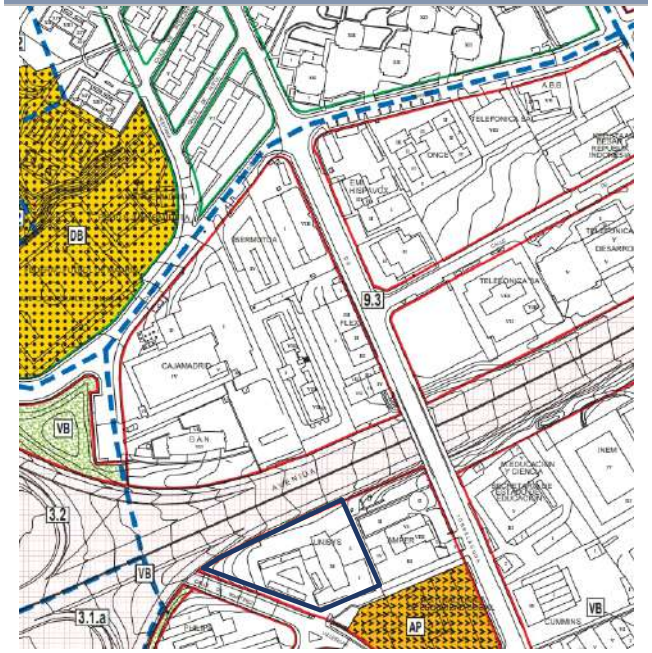
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	N.Z. 9.3
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	2000
Calidad Global edificio	Alta
Conservación edificio	Alta
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No. Año 1ª Obligación 2031
Nº elementos	404
Plantas sobre rasante	7
Plantas bajo rasante	2
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Comercial, garaje

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	89,39 %
Nº de inquilinos	Varios
Ingresos anual alquiler (€/año)	3.125.068,67 Euros/año
Periodo medio finalización	1,68 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	**nº elementos**	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	**Sup. Adoptada (m²)**
Oficinas	32			21.589,64	21.896,00	0,00	21.896,00	**21.321,00**
Garajes	372			9.253,14	9.218,00	0,00	9.218,00	**9.307,46**
Total	**404**			**30.842,78**	**31.114,00**	**0,00**	**31.114,00**	**30.628,46**

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	10-16
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 392 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5713247	OFT	SANTA HORTENSIA, 46	0	16	S	776	50	16	5,00	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	0,90	13,95
2	5733611	OFT	RAMIREZ DE ARELLANO,15	0	25	S	4.000	281	14	8,00	0,94	1,01	1,00	1,00	1,00	0,95	13,53
3	5733626	OFT	RAMIREZ ARELLANO, 35	4	17	S	6.720	433	16	8,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	14,87
4	5733636	OFT	RAMIREZ ARELLANO, 29	7	26	S	7.410	527	14	13,00	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	0,99	13,92
5	5733647	OFT	GREGORIO BENITEZ, 3B	1	28	S	7.030	500	14	13,00	0,97	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	13,91
6	5733657	OFT	JOSEFA VALCARCEL, 8	1	27	S	1.120	100	11	11,00	0,91	1,02	1,10	1,00	1,00	1,02	11,41
7	5741937	OFT	CONDESA DE VENADITO, 7	7	26	S	7.170	510	14	12,00	0,97	1,01	1,00	1,00	1,00	0,99	13,88
8	5741970	OFT	JOSEFA VALCARCEL, 26	1	18	S	12.370	945	13	9,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	13,57
9	6667295	OFT	LUIS CARLOS VAZQUEZ, 16	0	29	S	1.200	117	10	10,00	0,91	1,02	1,10	1,00	1,00	1,03	10,52
10	6667310	OFT	JOSEFA VALCARCEL, 3	3	31	S	6.870	457	15	12,00	0,97	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	14,86

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 13,00

Yield bruta	6,45%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	5,49%

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES



www.gloval.es

Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	3-4
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

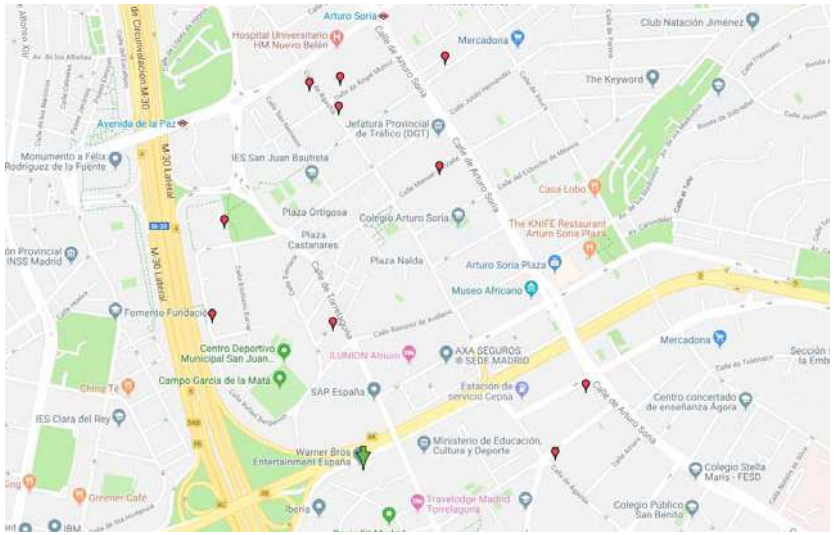
Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 27 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5742036	PZT	AGASTIA, 108	-1	17	S	120	27	4	7,00	1,01	1,03	1,00	1,00	1,00	1,04	3,74
2	5742040	PZT	AGASTIA, 121	-1	22	N	80	26	3	9,88	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,01	3,85
3	5742046	PZT	RAFAEL BERGAMIN, 5	-1	14	N	85	25	3	12,63	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,44
4	5742047	PZT	ANGEL MUÑOZ, 14	0	33	N	90	25	4	5,34	1,00	1,01	1,06	1,00	1,00	1,07	3,29
5	5742052	PZT	BUESO PINEDA, 37	-1	23	N	80	23	3	10,53	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	3,37
6	5742059	PZT	MANUEL DEL VALLE, 12	-1	22	N	77	23	3	8,11	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,03	3,70
7	5742062	PZT	RAFAEL BERGAMIN, 12	-1	21	S	100	24	4	11,72	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	3,49
8	6667100	PZT	TREVIANA, 2	-1	58	S	121	28	4	12,17	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	3,35
9	6667109	PZT	ARTURO SORIA, 93	-1	40	S	120	35	3	12,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,17
10	6667124	PZT	AGASTIA, 42	-1	18	S	122	30	4	10,48	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	0,99	5,81

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 3,90

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES



Yield bruta	6,45%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	5,49%

www.gloval.es

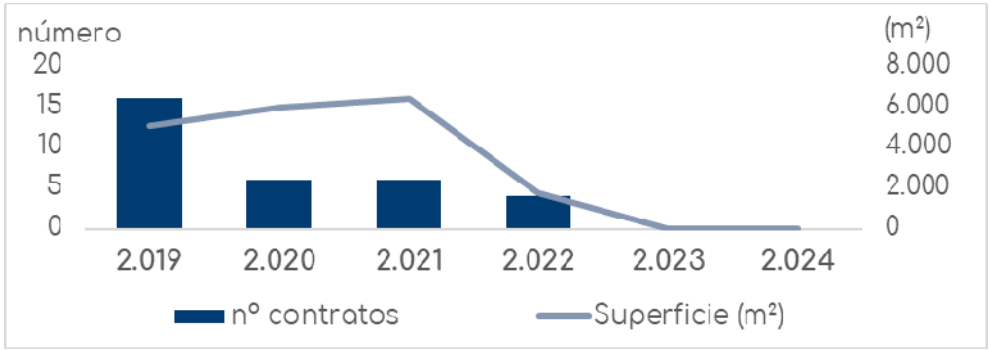
METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS
1,68

WAULT PARKING
1,48



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Multi-inquillino
nº contratos activos	32
Superficie oficinas (m²)	21.321
nº plazas pk	374
Contratos oficina (€/m²/mes)	11,83
Contratos pk (€/pk/mes)	96,46
Ocupación oficinas	89%
Ocupación parking	97%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	179.096
Net Initial Yield (NIY)	4,77%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,61%
TASA Nominal	6,85%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,55%	5,05%	58.110.431 €
6,70%	5,20%	56.353.097 €
6,85%	**5,35%**	**54.695.397 €**
7,00%	5,50%	53.129.161 €
7,15%	5,65%	51.647.084 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	3.199.320 €
Net Exit Value	58.305.371 €
Valor Actual NetExit Value	34.622.878 €
VAN Periodo 10 años	20.072.520 €

VALOR DE MERCADO 54.695.397 €

El valor de mercado del inmueble asciende a CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS

www.gloval.es

GLOVAL VALUATION

LA FINCA Global Assets
activos





07

TORRE SUECIA OFICINAS

Valoración de mercado
47.659.086 €

información confidencial

LAFINCA
ALWAYS EXCEPTIONAL

RICS

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Madrid	**Código Postal**	28045
Municipio	Madrid	**Localidad**	Madrid
Dirección	Calle Retama, 1		

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº3	-	-	-	67756-68234	-	2819201VK4721H

TITULAR REGISTRAL NIBBLA TORRE SUECIA, S.A. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Arganzuela
Barrio	Atocha
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Terciario
Tipo	Urbano periférico
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficientes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con A-4.
Autobuses	M102. 113. 148. 152. 156. N11.
Metro	Línea 6
FF.CC cercanías	Méndez Álvaro
Aeropuerto	21,0 Km. / 33’

OBSERVACIONES

Es objeto de valoración un edificio de uso terciario oficinas aislado, situado en zona periférica del municipio de Madrid. El edificio está compuesto de planta baja, 13 plantas altas, 2 plantas superiores técnicas sobre rasante y cuatro plantas bajo rasante. El inmueble se destina a uso oficina en todas las plantas sobre rasante y uso garaje en plantas bajo rasante. De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1996 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.

atractivo precio estado entorno





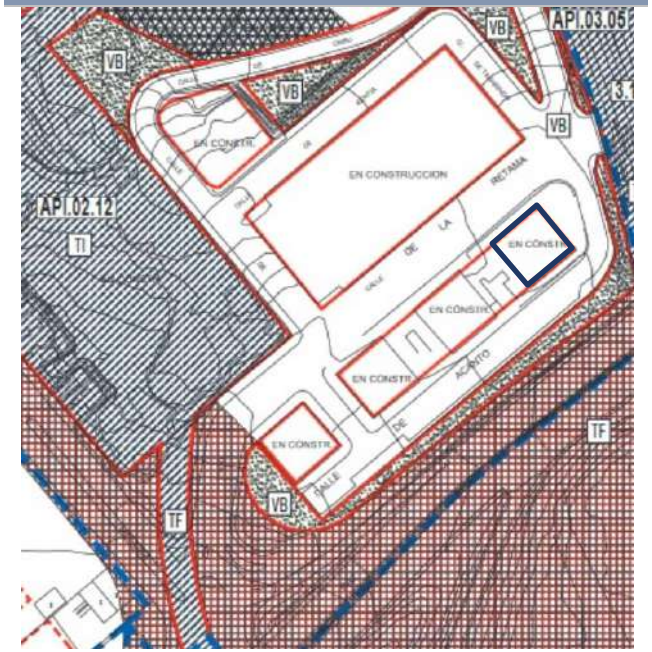
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	API.02.12
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Manzana cerrada
Año de construcción edificio	1996
Calidad Global edificio	Alta
Conservación edificio	Alta
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No. Año 1ª Obligación 2027
Nº elementos	240
Plantas sobre rasante	16
Plantas bajo rasante	4
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Garaje

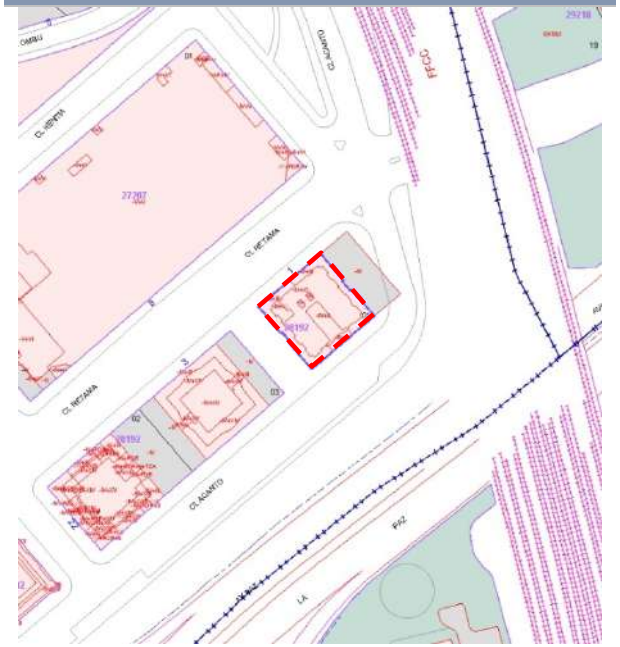
ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	1
Ingresos anual alquiler (€/año)	2.123.703,96 Euros/año
Periodo medio finalización	0,83 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



www.gloval.es

RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Oficinas	17			13.574,32	12.982,00	517,00	13.499,00	**13.467,42**
Bajo rasante (garajes)	222			2.703,88	2.674,00	3.368,00	6.042,00	**7.667,26**
Total	**239**			**16.278,20**	**15.656,00**	**3.885,00**	**19.541,00**	**21.134,68**

Tipología Oficinas
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	14-21
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo y mixto de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 719 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

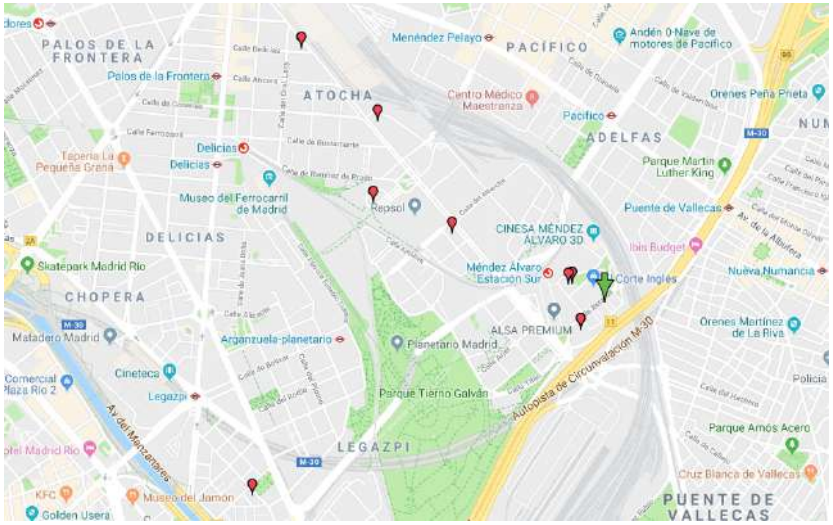
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACION

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6665359	OFT	KENTIA, 6	2	21	S	9.300	600	16	11,16	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	15,31
2	6665363	OFT	JUAN DE MARIANA, 15	1	25	S	10.267	730	14	8,98	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	14,45
3	6665365	OFT	MENDEZ ALVARO, 9	1	23	S	21.374	1.574	14	13,41	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	13,60
4	6665367	OFT	RETAMA, 7	3	26	S	7.353	399	18	10,52	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,02	18,72
5	6665368	OFT	RETAMA, 7	1	26	S	6.505	353	18	9,19	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	18,89
6	6665371	OFT	MENDEZ ALVARO, 20	1	9	S	7.216	465	16	7,93	100	0,97	1,00	1,00	1,00	0,96	14,94
7	6665378	OFT	MENDEZ ALVARO, 56	2	9	S	16.385	766	21	6,68	1,00	0,97	0,98	1,00	1,00	0,95	20,24
8	6665404	OFT	T. CORONEL NOREÑA, 30	4	16	S	6.900	434	16	12,79	0,00	0,98	1,02	1,00	1,00	1,00	15,83
9	6665411	OFT	KENTIA, 6	3	20	S	13.000	750	17	10,33	1,00	0,99	1,03	1,00	1,00	1,02	17,63
10	6665424	OFT	OMBU, 3	3	21	S	17.382	1.120	16	9,02	1,00	0,99	0,98	1,00	1,00	0,97	15,10

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 16,00

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Yield bruta	6,00%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	5,10%



www.gloval.es

Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	3-5
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 27 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

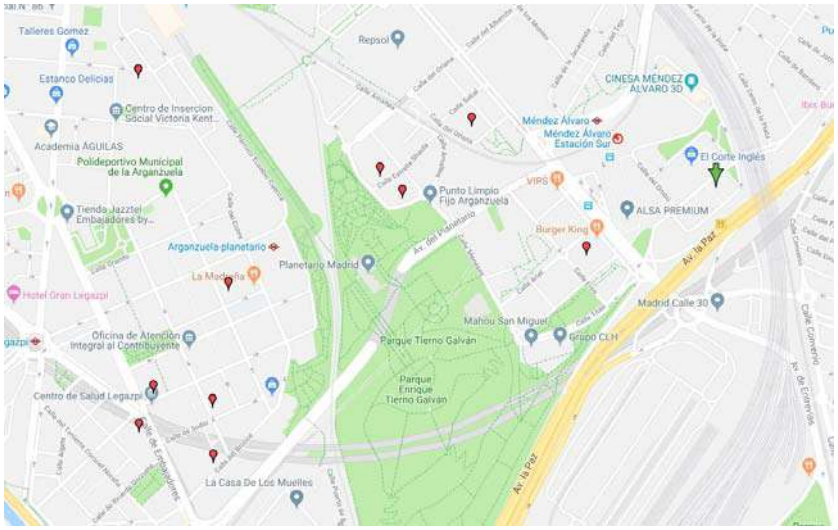
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6665489	PZT	NEBULOSAS, 2	-1	9	S	95	26	4	4,40	1,00	0,96	0,93	1,00	1,00	0,89	3,25
2	6665496	PZT	EROS, 7	-1	12	S	100	26	4	11,30	1,00	0,97	1,05	1,00	1,00	1,01	3,89
3	6665502	PZT	ANTRACITA, 1	-1	13	S	110	30	4	6,31	1.00	0,97	0,97	1,00	1,00	0,94	3,44
4	6665506	PZT	EMBAJADORES, 220	-1	11	S	150	28	5	14,00	1,00	0,96	1,04	1,00	1,00	1,00	5,36
5	6665512	PZT	BRONCE, 24	-2	13	S	85	26	3	9,44	1,00	0,97	1,06	1,00	1,00	1,03	3,35
6	6665520	PZT	SODIO, 3	-1	14	S	100	28	4	7,28	1,00	0,97	1,08	1,00	1,00	1,05	3,74
7	6665575	PZT	TOMAS BRETON, 48	-1	13	S	100	28	4	10,81	1,00	0,97	1,05	1,00	1,00	1,02	3,63
8	6665584	PZT	PLOMO, 10	-2	9	S	110	26	4	12,93	1,00	0,96	1,05	1,00	1,00	1,01	4,25
9	6665601	PZT	NEBULOSAS, 10	-2	5	S	120	27	4	13,15	1,00	0,95	1,06	1,00	1,00	1,00	4,46
10	6665606	PZT	DEL MEZQUITE, 14	-2	18	S	100	23	4	10,37	1,00	0,98	1,04	1,00	1,00	1,02	4,43

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 4,00

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	6,00%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	5,10%



www.gloval.es

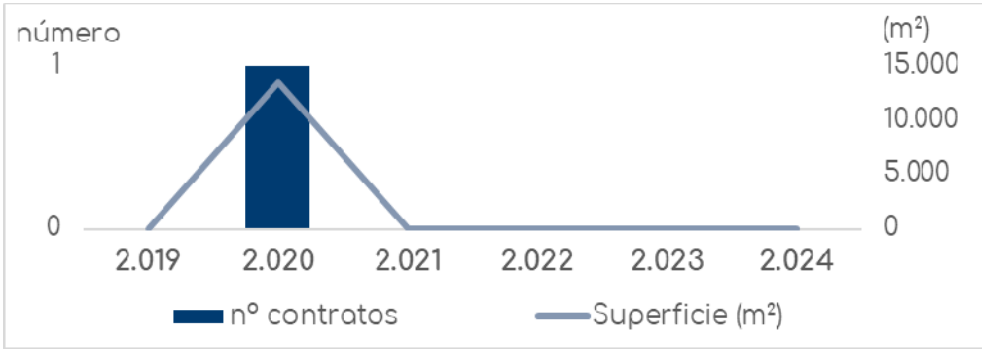
METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS
0,83

WAULT PARKING
0,83



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	13.467
nº plazas pk	221
Contratos oficina (€/m²/mes)	11,50
Contratos pk (€/pk/mes)	100,00
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	129.287
Net Initial Yield (NIY)	4,02%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,36%
TASA Nominal	6,60%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,30%	4,80%	50.836.564 €
6,45%	4,95%	49.199.087 €
6,60%	**5,10%**	**47.659.086 €**
6,75%	5,25%	46.208.187 €
6,90%	5,40%	44.838.948 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	2.699.315 €
Net Exit Value	51.604.551 €
Valor Actual NetExit Value	31.380.571 €
VAN Periodo 10 años	16.278.515 €

VALOR DE MERCADO 47.659.086 €

El valor de mercado del inmueble asciende a CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y SEIS EUROS

www.gloval.es

GLOBAL VALUATION

LA FINCA Global Assets
activos





08

ALMAGRO 14
OFICINAS

Valoración de mercado
2.394.309 €

información confidencial

LAFINCA
ALWAYS EXCEPTIONAL

RICS

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Madrid	**Código Postal**	28010
Municipio	Madrid	**Localidad**	Madrid
Dirección	Calle Almagro, 14		

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca		REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº28	-	-	-	3389-3391-2922BIS	-	1257312VK4715G

TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamberí
Barrio	Almagro
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Abundantes
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficientes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con A-2.
Autobuses	M7. 3. N25. 26. 23.
Metro	Líneas 4, 5, 10
FF.CC cercanías	Recoletos
Aeropuerto	11,90 Km. / 19’

OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 3 oficinas integradas en un edificio entre medianeras, situado en zona céntrica del municipio de Madrid. El edificio está compuesto de planta baja, 4 plantas altas y bajo cubierta y dos plantas bajo rasante. Las plantas sobre rasante se destinan a uso oficina y las plantas bajo rasante a uso garaje. Los inmuebles valorados se destinan a uso oficina. De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1988 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.







www.gloval.es

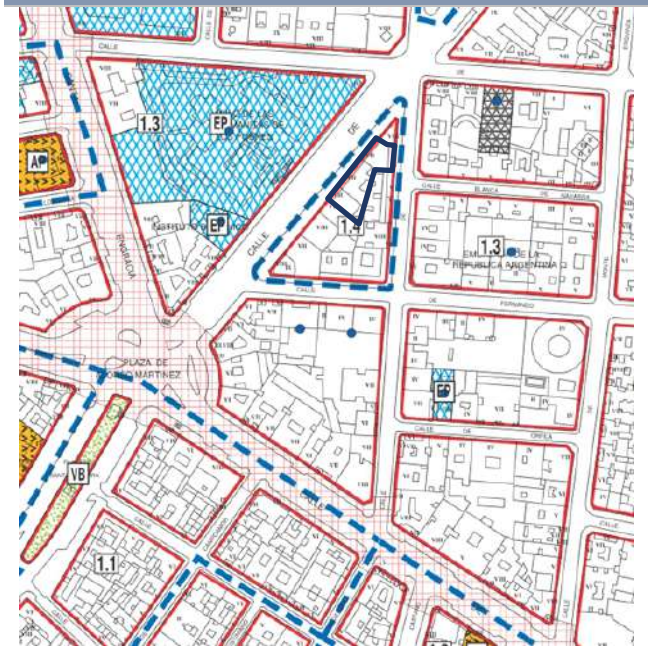
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 1. Grado 4
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Manzana cerrada
Año de construcción edificio	1996
Calidad Global edificio	Alta
Conservación edificio	Alta
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No. Año 1ª Obligación 2019
Nº elementos	89
Plantas sobre rasante	6
Plantas bajo rasante	2
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Garaje

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	2
Ingresos anual alquiler (€/año)	132.048,62 Euros/año
Periodo medio finalización	2,29 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	**nº elementos**	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	**Sup. Adoptada (m²)**
Oficinas	3			597,96	549,00	105,00	654,00	**584,10**
Total	**3**			**597,96**	**549,00**	**105,00**	**654,00**	**584,10**

www.gloval.es

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	16-22
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 369 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

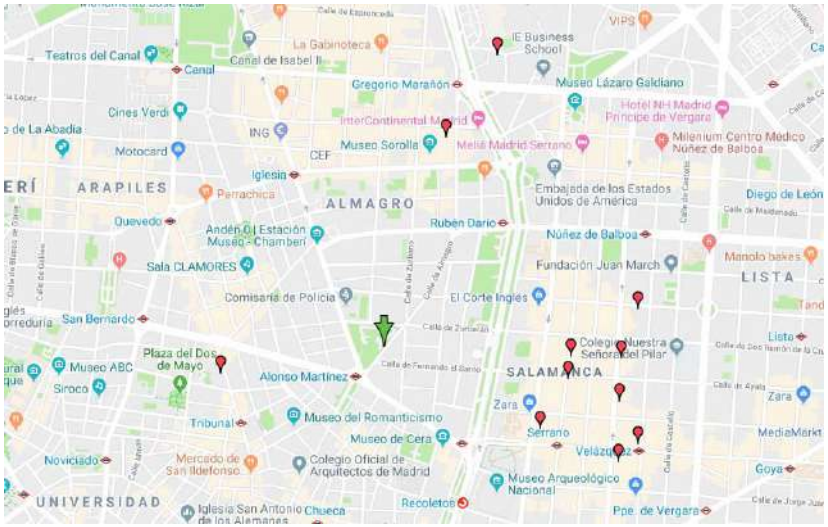
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5693879	OFT	MIGUEL ANGEL, 21	1	49	S	10.300	598	17	8,60	1,04	1,02	0,92	1,00	1,00	0,98	16,81
2	5786569	OFT	FUENCARRAL, 101	5	42	S	2.425	150	16	6,22	1,00	1,01	0,94	1,00	1,00	0,95	15,32
3	6664063	OFT	SERRANO, 38	4	44	S	7.740	380	20	11,02	1,02	1,01	0,96	1,00	1,00	0,99	20,21
4	6664075	OFT	NUÑEZ DE BALBOA, 35	0	49	N	2.480	150	17	11,57	1,00	1,02	0,98	1,00	1,00	1,00	16,45
5	6664091	OFT	VELAZQUEZ, 64	4	42	S	9.527	436	22	9,84	1,03	1,01	0,95	1,00	1,00	0,99	21,53
6	6664103	OFT	JOSE ORTEGA Y GASSET,26	1	52	N	10.460	583	18	12,42	1,04	1,02	0,94	1,00	1,00	1,00	17,92
7	6664795	OFT	CLAUDIO COELLO, 60	1	90	S	3.100	165	19	11,55	1,00	1,06	0,95	1,00	1,00	1,01	18,88
8	6664799	OFT	VELAZQUEZ, 48	1	70	S	8.080	397	20	4,77	1,02	1,04	1,02	1,00	1,00	1,08	22,05
9	6665605	OFT	PEDRO DE VALDIVIA, 10	1	37	S	5.917	305	19	7,75	1,01	1,01	0,95	1,00	1,00	0,97	18,78
10	6666606	OFT	CLAUDIO COELLO, 52	1	52	S	11.640	615	19	10,15	1,04	1,02	0,95	1,00	1,00	1,01	19,16
11	6666612	OFT	VELAZQUEZ, 30	1	95	S	4.850	280	17	6,13	1,01	1,06	0,98	1,00	1,00	1,05	18,25

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 18,60

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	5,33%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	4,53%



www.gloval.es

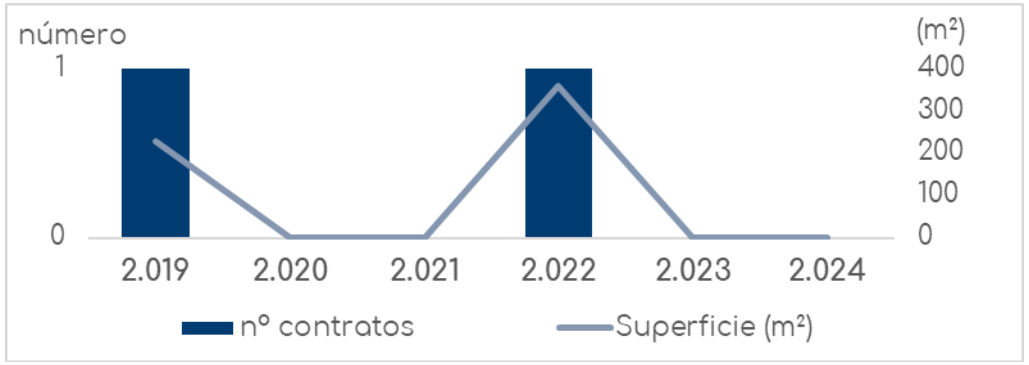
METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS
2,29

WAULT PARKING
2,25



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Multi-inquillino
nº contratos activos	2
Superficie oficinas (m²)	584
nº plazas pk	6
Contratos oficina (€/m²/mes)	17,38
Contratos pk (€/pk/mes)	170,57
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	83%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	6.571
Net Initial Yield (NIY)	5,02%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,11%
TASA Nominal	6,35%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,05%	4,55%	2.559.044 €
6,20%	4,70%	2.474.023 €
6,35%	**4,85%**	**2.394.309 €**
6,50%	5,00%	2.319.424 €
6,65%	5,15%	2.248.944 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	125.734 €
Net Exit Value	2.527.649 €
Valor Actual NetExit Value	1.574.100 €
VAN Periodo 10 años	820.208 €

VALOR DE MERCADO **2.394.309 €**

El valor de mercado del inmueble asciende a DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NUEVE EUROS

www.gloval.es

GLOBAL VALUATION

LA FINCA Global Assets
activos





09

ALMAGRO 16-18
OFICINAS

Valoración de mercado
16.228.300 €

información confidencial

LAFINCA
ALWAYS EXCEPTIONAL

RICS

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Madrid	**Código Postal**	28010
Municipio	Madrid	**Localidad**	Madrid
Dirección	Calle Almagro, 16-18		

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº28	-	-	-	1752-1718;3391-3413	-	1257312VK4715G

TITULAR REGISTRAL PROMOCIONES Y CONCIERTOSINMOBILIARIOS, S.A. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de COMPRAVENTA.





LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamberí
Barrio	Almagro
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Abundantes
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficientes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con A-2.
Autobuses	M7. 3. N25. 26. 23.
Metro	Líneas 4, 5, 10
FF.CC cercanías	Recoletos
Aeropuerto	11,90 Km. / 19’

OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 8 oficinas y 34 plazas de garaje integrados en un edificio entre medianeras, situado en zona céntrica del municipio de Madrid. El edificio está compuesto de planta baja, 4 plantas altas y bajo cubierta y dos plantas bajo rasante. Las plantas sobre rasante se destinan a uso oficina y las plantas bajo rasante a uso garaje. Los inmuebles valorados se destinan a uso oficina. De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1988 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



www.gloval.es

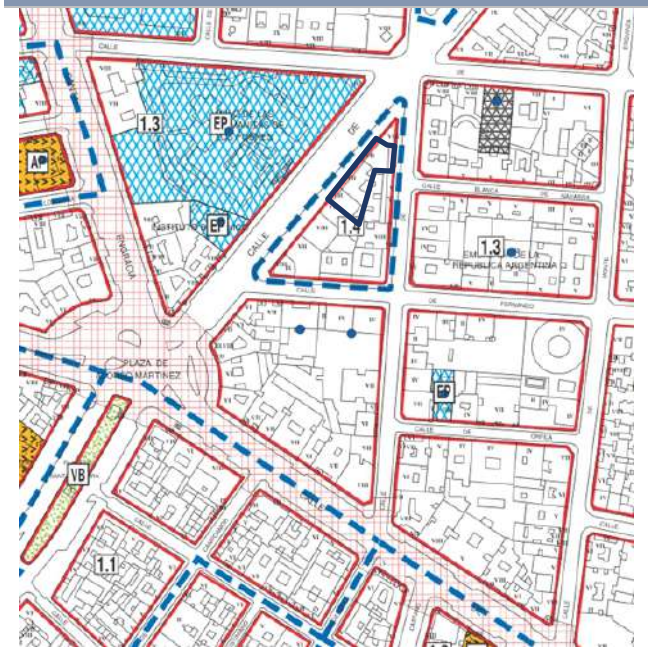
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 1. Grado 4
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Manzana cerrada
Año de construcción edificio	1996
Calidad Global edificio	Alta
Conservación edificio	Alta
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No. Año 1ª Obligación 2019
Nº elementos	89
Plantas sobre rasante	6
Plantas bajo rasante	2
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Garaje

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	1
Ingresos anual alquiler (€/año)	958.238,80 Euros/año
Periodo medio finalización	3,75 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	**nº elementos**	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	**Sup. Adoptada (m²)**
Oficinas	8			3.102,41	2.648,00	545,00	3.193,00	**3.102,41**
Garajes	34			340,00	1.020,00	34,00	1.054,00	**1.054,00**
Total	**42**			**3.442,41**	**3.668,00**	**579,00**	**4.247,00**	**4.156,41**

www.gloval.es

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	16-22
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 369 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

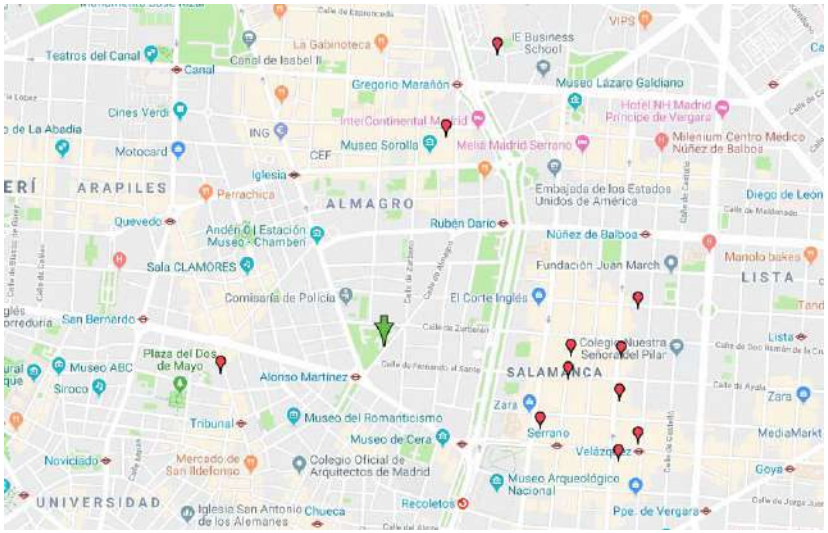
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5693879	OFT	MIGUEL ANGEL, 21	1	49	S	10.300	598	17	8,60	1,04	1,02	0,92	1,00	1,00	0,98	16,81
2	5786569	OFT	FUENCARRAL, 101	5	42	S	2.425	150	16	6,22	1,00	1,01	0,94	1,00	1,00	0,95	15,32
3	6664063	OFT	SERRANO, 38	4	44	S	7.740	380	20	11,02	1,02	1,01	0,96	1,00	1,00	0,99	20,21
4	6664075	OFT	NUÑEZ DE BALBOA, 35	0	49	N	2.480	150	17	11,57	1,00	1,02	0,98	1,00	1,00	1,00	16,45
5	6664091	OFT	VELAZQUEZ, 64	4	42	S	9.527	436	22	9,84	1,03	1,01	0,95	1,00	1,00	0,99	21,53
6	6664103	OFT	JOSE ORTEGA Y GASSET,26	1	52	N	10.460	583	18	12,42	1,04	1,02	0,94	1,00	1,00	1,00	17,92
7	6664795	OFT	CLAUDIO COELLO, 60	1	90	S	3.100	165	19	11,55	1,00	1,06	0,95	1,00	1,00	1,01	18,88
8	6664799	OFT	VELAZQUEZ, 48	1	70	S	8.080	397	20	4,77	1,02	1,04	1,02	1,00	1,00	1,08	22,05
9	6665605	OFT	PEDRO DE VALDIVIA, 10	1	37	S	5.917	305	19	7,75	1,01	1,01	0,95	1,00	1,00	0,97	18,78
10	6666606	OFT	CLAUDIO COELLO, 52	1	52	S	11.640	615	19	10,15	1,04	1,02	0,95	1,00	1,00	1,01	19,16
11	6666612	OFT	VELAZQUEZ, 30	1	95	S	4.850	280	17	6,13	1,01	1,06	0,98	1,00	1,00	1,05	18,25

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 20,50

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	5,06%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	4,30%



www.gloval.es

Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	5-7
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACION

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6663894	PZT	ROBLEDILLO, 21	-1	17	S	170	26	7	14,32	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	6,42
2	6664107	PZT	FERNANDEZ DE LA HOZ, 53	-1	41	N	150	23	7	10,88	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,04	6,78
3	6664204	PZT	HERMOSILLA, 75	-2	49	S	116	23	5	13,05	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,02	5,17
4	6664887	PZT	CLAUDIO COELLO, 96	-2	44	S	140	25	6	10,60	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,04	5,83
5	6664895	PZT	PRINCIPE DE VERGARA, 42	-1	23	N	145	27	5	17,15	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,01	5,41
6	6665698	PZT	PINAR, 6	-2	34	S	140	25	6	11,50	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,03	5,79
7	6665708	PZT	LOPEZ DE HOYOS, 10	-2	42	S	155	26	6	9,67	1,00	1,02	1,03	1,00	1,00	1,05	6,26
8	6665715	PZT	GENERAL ORAA, 17	-1	8	S	142	24	6	12,82	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	6,07

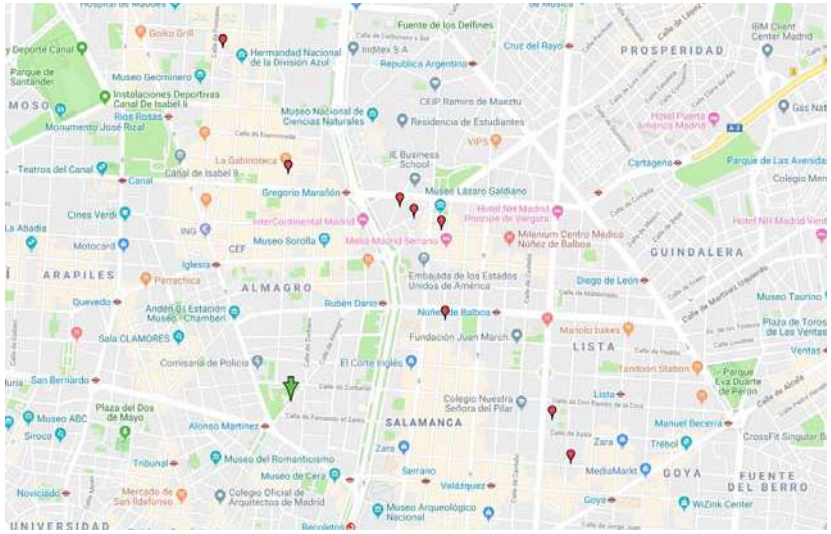
Valor unitario homogeneizado (€/m²) 5,90

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 27 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

Yield bruta	5,06%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	4,30%



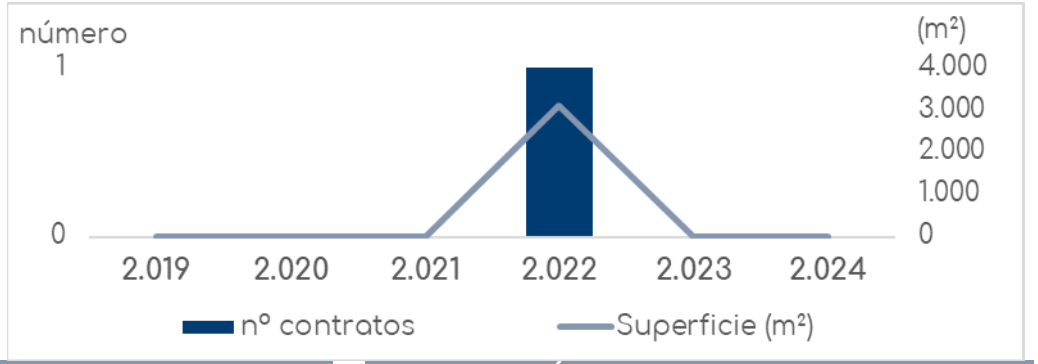
METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS
3,75

WAULT PARKING
3,75



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	3.102
nº plazas pk	34
Contratos oficina (€/m²/mes)	23,68
Contratos pk (€/pk/mes)	188,15
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	34.902
Net Initial Yield (NIY)	5,45%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,11%
TASA Nominal	6,35%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,05%	4,55%	17.306.983 €
6,20%	4,70%	16.750.314 €
6,35%	**4,85%**	**16.228.300 €**
6,50%	5,00%	15.737.817 €
6,65%	5,15%	15.276.106 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	820.794 €
Net Exit Value	16.500.499 €
Valor Actual NetExit Value	10.275.731 €
VAN Periodo 10 años	5.952.570 €

VALOR DE MERCADO 16.228.300 €

El valor de mercado del inmueble asciende a DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS EUROS

www.gloval.es

GLOBAL VALUATION

LA FINCA Global Assets
activos





10

CASTELLÓ 23
OFICINAS

Valoración de mercado
2.846.236 €

información confidencial

LAFINCA
ALWAYS EXCEPTIONAL

RICS

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Madrid	**Código Postal**	28001
Municipio	Madrid	**Localidad**	Madrid
Dirección	Calle Castelló, 23		

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº1	-	-	-	51331,51341,51353,51355	-	2252406VK4725C

TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN DE SOCIEDAD.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Salamanca
Barrio	Recoletos
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficiente
Pk superficie	Escaso
Red viaria	Enlace rápido con A-2.
Autobuses	M15. 29. 30. 43. 52. 63. 152. 215. N2.
Metro	Línea 2, 4 y 9
FF.CC cercanías	Atocha
Aeropuerto	10,00 Km. / 16’

OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 2 oficinas en planta primera, 3 plazas de garaje y un trastero en plantas sótano de un edificio ubicado en la Calle Castelló, 23 de Madrid. Es un edificio entre medianeras de uso exclusivo terciario que se distribuye en ocho plantas sobre rasante y tres plantas sótano destinadas a garajes y trasteros. Se destina a uso de oficinas con dos oficinas por planta. Se encuentra ubicado en el Distrito Municipal de Salamanca, Barrio de Recoletos, zona céntrica de renta alta y con numerosos edificios de alta representatividad en el municipio. De acuerdo a Catastro los edificios datan del año 1968 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.







www.gloval.es

EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	N.Z. 3. Grado 3
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Manzana Cerrada
Año de construcción edificio	1968
Calidad Global edificio	Media
Conservación edificio	Media
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	Sí. Favorable
Nº elementos	65
Plantas sobre rasante	8
Plantas bajo rasante	3
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Comercial, garaje, trastero

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	1
Ingresos anual alquiler (€/año)	61.962,74 Euros/año
Periodo medio finalización	1,58 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	**nº elementos**	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	**Sup. Adoptada (m²)**
Oficinas	2			474,00	468,00	88,00	556,00	**543,00**
Garajes	3			0,00	33,00	70,00	103,00	**98,80**
Trastero	1			69,94	70,00	1,00	71,00	**75,52**
Total	**6**			**543,94**	**571,00**	**159,00**	**730,00**	**717,32**

www.gloval.es

Tipología Oficinas
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	18-22
Nivel de precios	Alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 465 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

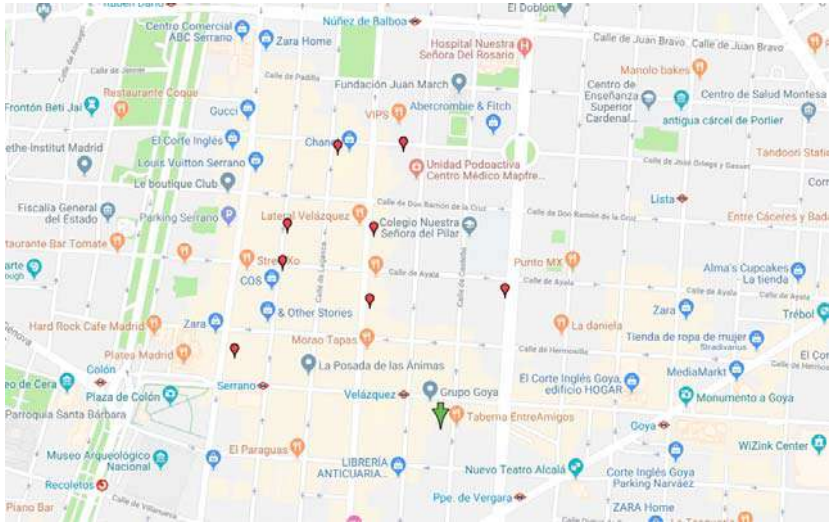
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6663737	OFT	LAGASCA, 88	2	45	S	16.730	750	22	13,00	1,07	1,03	0,97	1,00	1,00	1,06	23,71
2	6663858	OFT	CLAUDIO COELLO, 52	1	52	S	11.640	615	19	6,00	1,05	1,04	1,10	1,00	1,00	1,20	22,65
3	6664046	OFT	PRINCIPE DE VERGARA, 37	6	10	S	8.439	396	21	26,00	1,02	0,98	1,00	1,00	1,00	0,99	21,17
4	6664063	OFT	SERRANO, 38	4	44	S	7.740	380	20	16,00	1,02	1,03	1,00	1,00	1,00	1,04	21,24
5	6664091	OFT	VELAZQUEZ, 64	4	42	S	9.527	436	22	15,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	1,05	22,89
6	6664103	OFT	JOSE ORTEGA Y GASSET,26	1	52	N	10.460	583	18	6,00	1,04	1,04	1,10	1,00	1,00	1,19	21,39
7	6664795	OFT	CLAUDIO COELLO, 60	1	90	S	3.100	165	19	11,00	0,99	1,10	1,00	1,00	1,00	1,08	20,31
8	6664799	OFT	VELAZQUEZ, 48	1	70	S	8.080	397	20	8,00	1,02	1,07	1,04	1,00	1,00	1,13	22,97

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 20,00

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	4,67%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	3,97%



www.gloval.es

Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	4-6
Nivel de precios	Alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 27 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

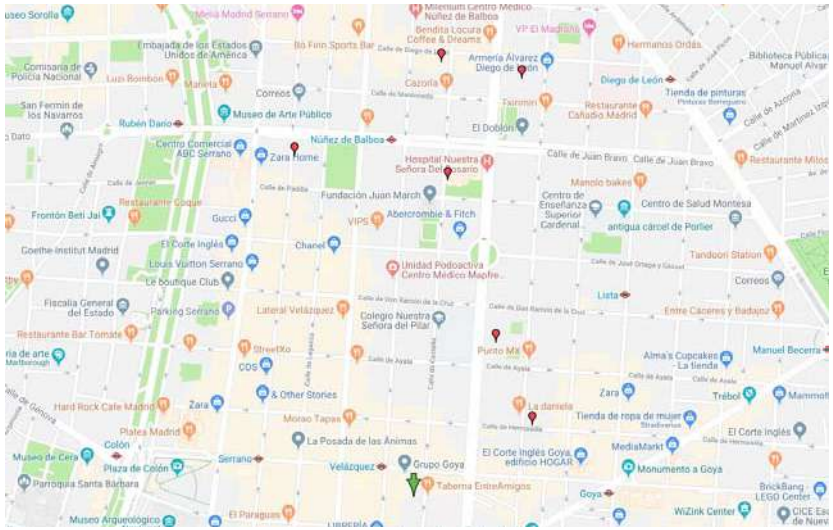
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6356972	PZT	DIEGO DE LEON, 36	-2	42	S	120	30	4	17,00	0,99	0,98	1,05	1,00	1,00	1,03	4,10
2	6356974	PZT	MALDONADO, 55	-2	40	S	125	28	4	15,00	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	0,97	4,32
3	6663899	PZT	CASTELLO, 81B	-1	55	N	150	28	5	24,00	0,99	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	5,35
4	6664204	PZT	HERMOSILLA, 75	-2	49	S	116	23	5	17,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	4,92
5	6664887	PZT	CLAUDIO COELLO, 96	-2	44	S	140	25	6	16,00	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	0,97	5,43
6	6664895	PZT	PRINCIPE DE VERGARA, 42	-1	23	N	145	27	5	11,00	0,99	0,94	1,00	1,00	1,00	0,93	5,01

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 4,90

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	4,67%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	3,97%



www.gloval.es

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

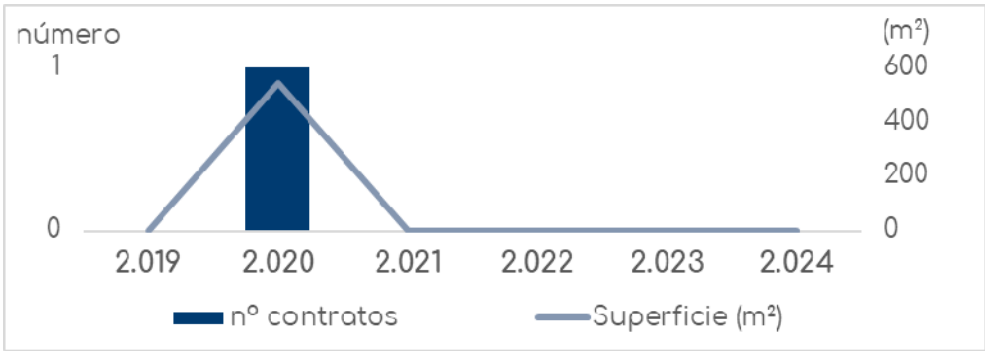
ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS

1,58

WAULT PARKING

1,58



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	543
nº plazas pk	3
Contratos oficina (€/m²/mes)	8,85
Contratos pk (€/pk/mes)	119,29
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	5.294
Net Initial Yield (NIY)	1,92%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	5,86%
TASA Nominal	6,10%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
5,80%	4,30%	3.059.788 €
5,95%	4,45%	2.949.374 €
6,10%	**4,60%**	**2.846.236 €**
6,25%	4,75%	2.749.684 €
6,40%	4,90%	2.659.111 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	146.263 €
Net Exit Value	3.100.145 €
Valor Actual NetExit Value	1.977.266 €
VAN Periodo 10 años	868.970 €

VALOR DE MERCADO 2.846.236 €

El valor de mercado del inmueble asciende a DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS

www.gloval.es

GLOVAL VALUATION

LA FINCA Global Assets
activos





11

PEZ 12
OFICINAS

Valoración de mercado
685.547 €

información confidencial

LAFINCA
ALWAYS EXCEPTIONAL

RICS

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Madrid	**Código Postal**	28010
Municipio	Madrid	**Localidad**	Madrid
Dirección	Calle Almagro, 16-18		

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº27	-	-	-	20068-9352	-	0352907VK4705A

TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN DE SOCIEDAD.





LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Centro
Barrio	Universidad
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficientes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con M-30.
Autobuses	M75. 146. 147. 148.
Metro	Líneas 3, 5
FF.CC cercanías	Sol
Aeropuerto	14,30 Km. / 22’

OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 2 oficinas integradas en un edificio entre medianeras, situado en zona céntrica del municipio de Madrid. El edificio está compuesto de planta baja y 2 plantas altas y tres plantas bajo rasante. Las plantas sobre rasante se destinan a uso residencial, comercial y oficina y las plantas bajo rasante a uso garaje. Los inmuebles valorados se destinan a uso oficina. Forman parte del PALACIO DEL CONDE DE ESCALONA Y DE BORNOS, diseñado por el arquitecto Silvestre Pérez y Martínez (1767-1825). De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1986 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



www.gloval.es

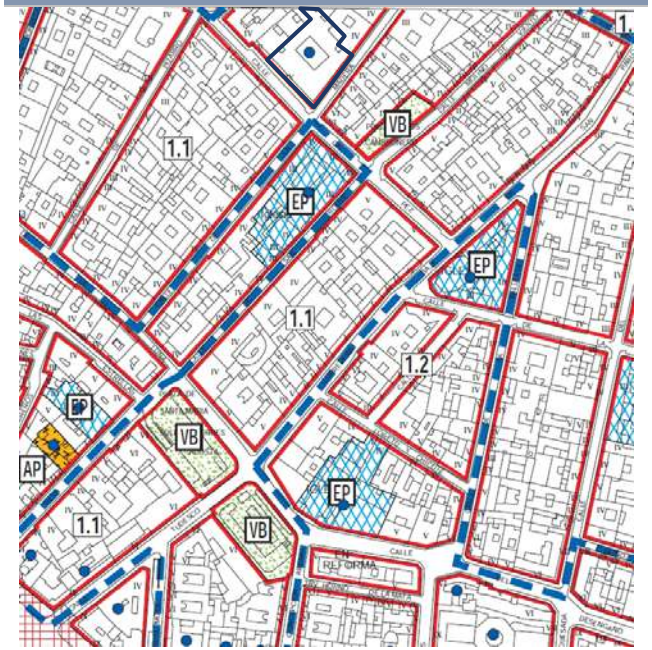
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 1. Grado 5
Grado de protección	Estructural
Tipología edificatoria	Manzana cerrada
Año de construcción edificio	1800
Calidad Global edificio	Media
Conservación edificio	Media
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	Sí, favorable.
Nº elementos	112
Plantas sobre rasante	3
Plantas bajo rasante	2
Uso predominante	Residencial
Otros usos	Comercial, oficina, garaje

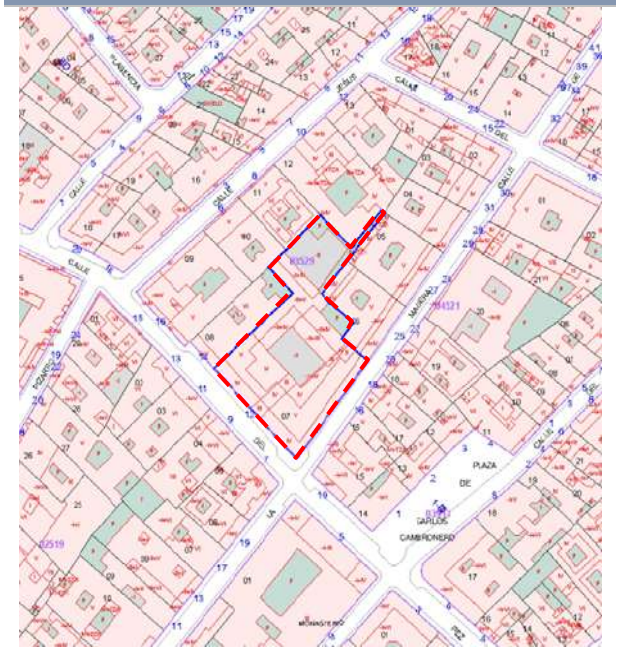
ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	2
Ingresos anual alquiler (€/año)	18.747,52 Euros/año
Periodo medio finalización	1,25 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	**nº elementos**	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	**Sup. Adoptada (m²)**
Oficinas	2			261,12	146,00	103,00	249,00	**261,00**
Total	**2**			**261,12**	**146,00**	**103,00**	**249,00**	**261,00**

www.gloval.es

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	10-15
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 167 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5786540	OFT	PRINCESA, 17	3	78	S	2.415	163	15	11,52	0,98	1,02	0,92	1,00	1,00	0,92	13,62
2	5804283	OFT	GRAN VIA, 71	3	85	S	1.164	80	15	11,45	0,95	1,03	0,94	1,00	1,00	0,92	13,36
3	6668864	OFT	GRAN VIA, 40	10	96	S	1.045	90	12	13,22	0,95	1,03	0,95	1,00	1,00	0,94	10,87
4	6668871	OFT	FUENCARRAL, 101	2	42	S	3.390	269	13	17,29	1,01	1,01	0,95	1,00	1,00	0,96	12,13
5	6668889	OFT	MOSTENSES, 13	1	49	S	533	53	10	15,32	0,94	1,01	1,00	1,00	1,00	0,95	9,57
6	6668896	OFT	ALBURQUERQUE, 8	1	76	S	1.358	132	10	18,57	0,97	1,02	0,98	1,00	1,00	0,97	9,97
7	6668915	OFT	AMANIEL, 31	0	25	S	5.200	380	14	12,63	1,04	1,00	1,03	1,00	1,00	1,07	14,63

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 11,80

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Yield bruta	5,28%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	4,49%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización** proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

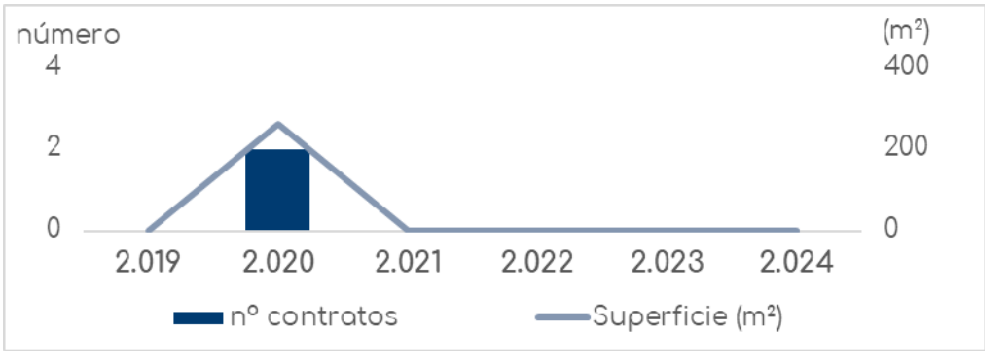
ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS

1,25

WAULT PARKING

0,0



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Multi-inquillino
nº contratos activos	2
Superficie oficinas (m²)	261
nº plazas pk	0
Contratos oficina (€/m²/mes)	5,99
Contratos pk (€/pk/mes)	-
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	-
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	2.545
Net Initial Yield (NIY)	2,46%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,31%
TASA Nominal	6,55%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,25%	4,75%	731.874 €
6,40%	4,90%	707.993 €
6,55%	**5,05%**	**685.547 €**
6,70%	5,20%	664.411 €
6,85%	5,35%	644.475 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	38.534 €
Net Exit Value	743.964 €
Valor Actual NetExit Value	454.560 €
VAN Periodo 10 años	230.986 €

VALOR DE MERCADO 685.547 €

El valor de mercado del inmueble asciende a SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS

www.gloval.es

GLOVAL VALUATION

LA FINCA Global Assets
activos





12

PS CLUB DEPORTIVO 1
OFICINAS

Valoración de mercado
422.770.125 €

información confidencial

LAFINCA
ALWAYS EXCEPTIONAL

RICS

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Madrid	**Código Postal**	28223
Municipio	Pozuelo de Alarcón	**Localidad**	Pozuelo de Alarcón
Dirección	Paseo Club Deportivo, 1		

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Pozuelo de Alarcón, nº2	-	-	-	48164 a 48166; 48169 a 48176; 48179 a 48195	-	1548014VK3704S0001MW

TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Núcleo Autónomo
Ocupación laboral	Múltiple
Localidad	Pozuelo de Alarcón
Urbanización	La Finca
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Medio
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano periférico
Nivel socioeconómico	Alto
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Abundantes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con M-40.
Autobuses	560. 561. 561B. 562. 564. 658
Metro	-
FF.CC cercanías	Atocha
Aeropuerto	41,00 Km. / 65’

OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 16 edificios de oficinas, 4 edificios comerciales y 4.513 plazas de garaje bajo rasante en un complejo urbanístico de oficinas terminado situado en el Paseo Club Deportivo nº1, Parque Empresarial "La Finca", situados en zona periférica del municipio de Pozuelo de Alarcón. El Parque Empresarial se encuentra integrado en una zona residencial de alto nivel, rodeada de amplias zonas verdes y calles privadas. Se compone de un total de 20 edificios, 16 destinados a uso de oficinas y 4 de ellos, situados en la zona central del Parque, destinados a dotar de los servicios necesarios a los usuarios de las oficinas. De acuerdo a Catastro los edificios datan del año 2005 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.







www.gloval.es

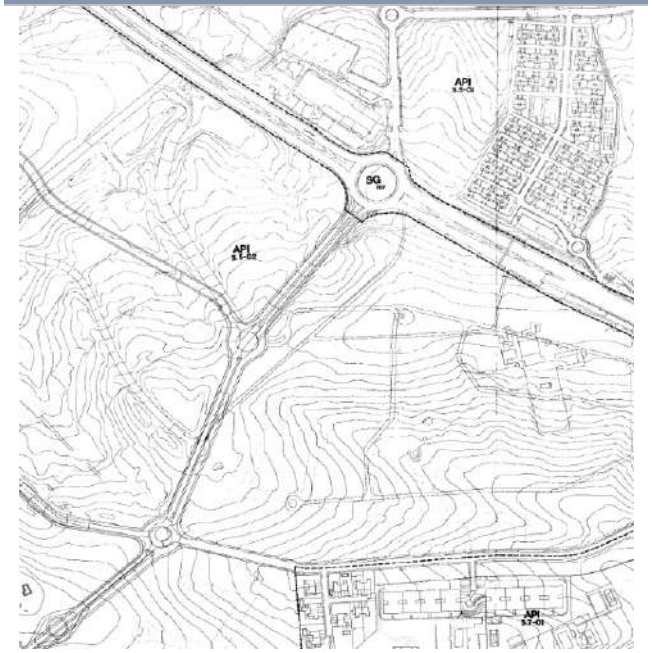
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	P.P. Somosaguas Sur. Uso Terciario
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	2005
Calidad Global edificio	Alta
Conservación edificio	Alta
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No
Nº elementos	4.533
Plantas sobre rasante	3
Plantas bajo rasante	2
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Comercial, garaje

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	99,51 %
Nº de inquilinos	Varios
Ingresos anual alquiler (€/año)	25.232.539,82 Euros/año
Periodo medio finalización	3,00 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFÍA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	**nº elementos**	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	**Sup. Adoptada (m²)**
Oficinas	20			125.049,96	142.521,00	0,00	142.521,00	**129.141,00**
Garajes	4.513			111.039,72	107.136,00	0,00	107.136,00	**111.039,72**
Total	**4.533**			**236.089,68**	**249.657,00**	**0,00**	**249.657,00**	**240.180,72**

www.gloval.es

Tipología Oficinas
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Bajo
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Baja
Rango de precios	10-15
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6663821	OFT	EUROPA, 34	0	22	S	10.750	790	14	3,33	1,26	1,04	1,05	1,00	1,00	1,38	18,72
2	6663828	OFT	SEGUNDO MATA, 1	0	12	S	2.550	185	14	8,93	1,02	0,99	1,10	1,00	1,00	1,11	15,28
3	6663834	OFT	RAMON JIMENEZ, 9	0	16	N	2.500	246	10	6,81	1,04	1,01	1,10	1,00	1,00	1,16	11,77
4	6663839	OFT	PABLO VI, 9	1	28	S	1.746	135	13	12,02	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,07	13,81
5	6663845	OFT	CERRO DE LOS GAMOS, 1	2	18	S	11.070	846	13	3,96	1,28	1,02	1,00	1,00	1,00	1,31	17,12
6	6663854	OFT	CERRO DE LOS GAMOS, 1	2	18	S	22.117	1.689	13	2,02	1,62	1,02	1,00	1,00	1,00	1,65	21,63
7	6663864	OFT	VIA DOS CASTILLAS, 33	3	27	S	6.436	451	14	4,13	1,12	1,07	1,08	1,00	1,00	1,29	18,46
8	6663873	OFT	ENRIQUE GRANADOS, 6	0	15	N	937	88	11	21,50	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	0,98	10,48
9	6663881	OFT	RUMANIA, 3	1	24	S	2.017	146	14	23,45	1,00	1,05	0,96	1,00	1,00	1,01	13,96
10	6663892	OFT	VIRGILIO, 25	1	12	S	2.800	186	15	13,85	1,02	0,99	0,94	1,00	1,00	0,95	14,27

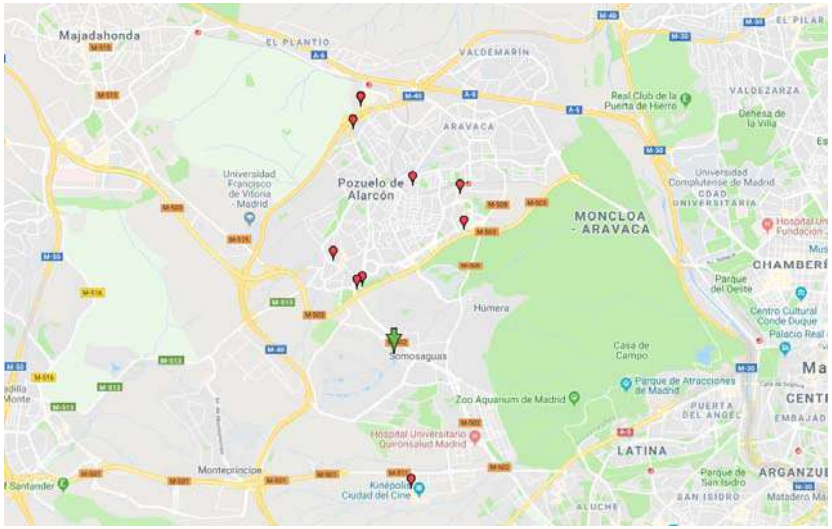
Valor unitario homogeneizado (€/m²) 13,80

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio-alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio mixto y exclusivo de antigüedad media. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 476 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

Yield bruta	5,98%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	5,08%



www.gloval.es

Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Bajo
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Baja
Rango de precios	3-4
Nivel de precios	Medio
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 25 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas

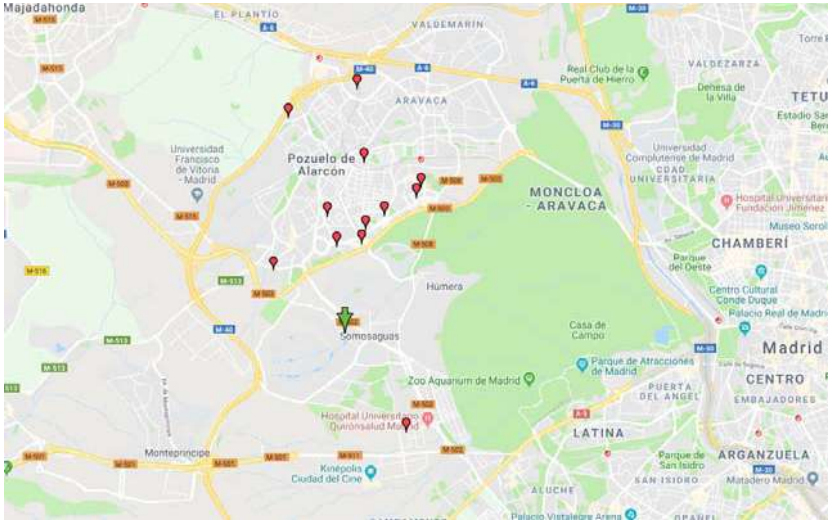
.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACION

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6664047	PZT	EUROPA, 7	-1	21	S	75	25	3	11,15	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	3,05
2	6664062	PZT	ATENAS, 2	-1	19	S	65	22	3	9,13	1,00	1,01	1,02	1,00	1,00	1,03	3,05
3	6664069	PZT	ESPAÑA, 6	-2	12	S	80	23	3	7,21	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,06	3,67
4	6664076	PZT	COMUNIDAD DE MADRID, 3	-1	17	S	75	23	3	9,72	1,00	1,01	1,02	1,00	1,00	1,03	3,35
5	6664121	PZT	PEÑALARA, 25	-1	4	S	75	25	3	10,05	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	2,93
6	6664125	PZT	LOPE DE VEGA, 2	-1	22	S	120	32	4	10,65	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	3,83
7	6664131	PZT	FRANCISCO DE GOYA, 8	-1	16	S	90	25	4	8,84	1,00	1,01	1,03	1,00	1,00	1,04	3,73
8	6664247	PZT	SEGUNDO MATA, 1	-2	12	S	70	25	3	7,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	2,93
9	6664250	PZT	EUROPA, 19	-1	6	S	75	24	3	8,49	1,00	0,98	1,06	1,00	1,00	1,04	3,25
10	6664252	PZT	EUROPA, 23	-1	24	S	80	26	3	5,96	1,00	1,03	1,05	1,00	1,00	1,08	3,31
11	6664254	PZT	MANUEL DE FALLA, 5	-1	17	S	85	26	3	6,38	1,00	1,01	1,06	1,00	1,00	1,07	3,49
12	6664255	PZT	EUROPA, 2	-1	28	S	85	27	3	4,48	1,00	1,04	1,08	1,00	1,00	1,12	3,52

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 3,30

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES



Yield bruta	5,98%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	5,08%

www.gloval.es

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

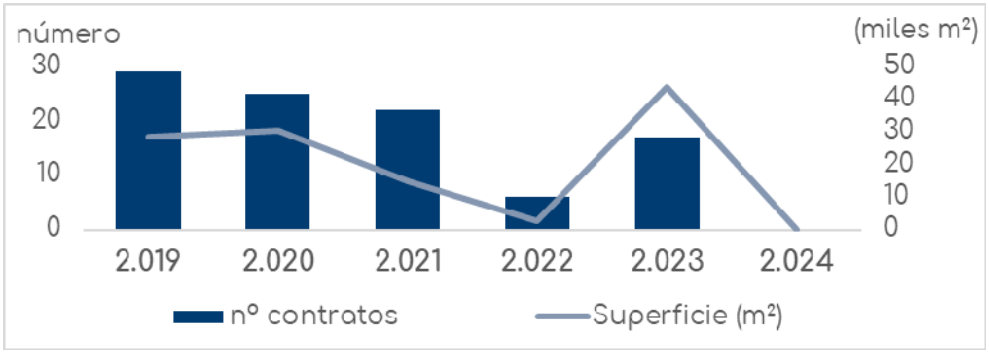
ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS

3,00

WAULT PARKING

2,63



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Multi-inquillino
nº contratos activos	105
Superficie oficinas (m²)	129.141
nº plazas pk	4.515
Contratos oficina (€/m²/mes)	13,33
Contratos pk (€/pk/mes)	89,68
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	96%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	1.239.754
Net Initial Yield (NIY)	5,19%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,41%
TASA Nominal	6,65%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,35%	4,85%	449.727.535 €
6,50%	5,00%	435.840.765 €
6,65%	**5,15%**	**422.770.125 €**
6,80%	5,30%	410.446.186 €
6,95%	5,45%	398.807.165 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	23.285.315 €
Net Exit Value	440.838.493 €
Valor Actual NetExit Value	266.800.561 €
VAN Periodo 10 años	155.969.564 €

VALOR DE MERCADO 422.770.125 €

El valor de mercado del inmueble asciende a CUATROCIENTOS VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL CIENTO VEINTICINCO EUROS

www.gloval.es

GLOBAL VALUATION

LA FINCA Global Assets
activos





13

PS. CLUB DEPORTIVO 4
DOTACIONAL

Valoración de mercado
16.512.029 €

información confidencial

LAFINCA
ALWAYS EXCEPTIONAL

RICS

IDENTIFICACIÓN

Provincia	Madrid	**Código Postal**	28223
Municipio	Pozuelo de Alarcón	**Localidad**	Pozuelo de Alarcón
Dirección	Paseo Club Deportivo, 4		

Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Pozuelo de Alarcón, nº2	131	131	27	39841	28127000429528	1548015VK3704S0001OW

TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Núcleo Autónomo
Ocupación laboral	Múltiple
Localidad	Pozuelo de Alarcón
Urbanización	La Finca
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Medio
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano periférico
Nivel socioeconómico	Alto
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Abundantes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con M-40.
Autobuses	560. 561. 561B. 562. 564. 658
Metro	-
FF.CC cercanías	Atocha
Aeropuerto	41,00 Km. / 65’

OBSERVACIONES

Es objeto de valoración la finca 39841 del Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, nº 2, correspondiente con la parcela DP4 del Plan Parcial Somosaguas Sur, conocido como urbanización La Finca. Sobre la parcela se ha construido un complejo urbanístico compuesto por un Club deportivo, Edificio de Catering y Aparcamientos. El inmueble se incluye en el entorno conocido como "La Finca", caracterizado por unos niveles de renta altos y exclusividad, próxima a vías rápidas de comunicación. De acuerdo a Catastro los edificios datan del año 2001 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.







www.gloval.es

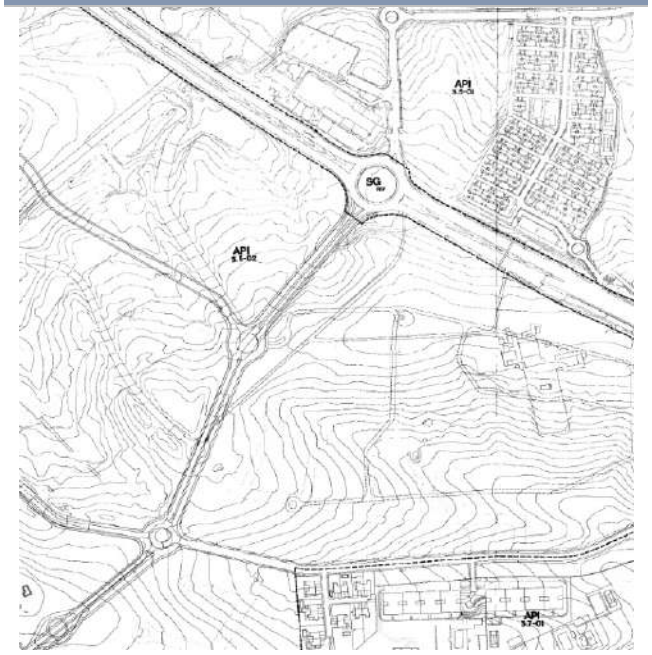
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	P.P. Somosaguas Sur. Uso Deportivo
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	2001
Calidad Global edificio	Media
Conservación edificio	Media
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No
Nº elementos	1
Plantas sobre rasante	2
Plantas bajo rasante	1
Uso predominante	Deportivo
Otros usos	Garaje

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 % (98,56% parking)
Nº de inquilinos	Varios
Ingresos anual alquiler (€/año)	1.465.233,09 Euros/año
Periodo medio finalización	14,92 – 4,75 – 13,32

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	**nº elementos**	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	**Sup. Adoptada (m²)**
Deportivo	1			9.448,69	11.066,00	0,00	11.066,00	**8.121,00**
Catering	1			-	3.485,00	0,00	3.485,00	**3.841,00**
Bajo rasante aparcamiento	832			16.682,15	15.644,00	0,00	15.644,00	**15.683,34**
Total	**591**			**26.130,84**	**26.710,00**	**0,00**	**26.710,00**	**27.645,34**

www.gloval.es

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Bajo
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Baja
Rango de precios	10-15
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio-alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio mixto y exclusivo de antigüedad media. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 476 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

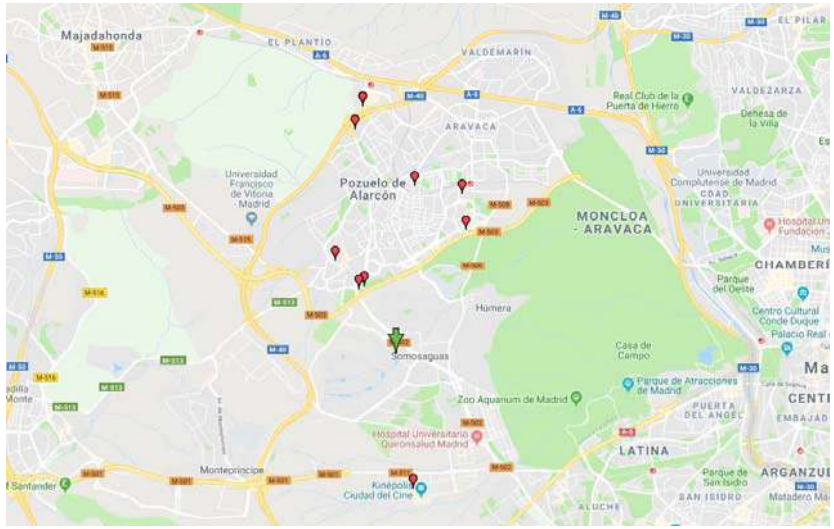
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6663821	OFT	EUROPA, 34	0	22	S	10.750	790	14	3,33	1,26	1,04	1,05	1,00	1,00	1,38	18,72
2	6663828	OFT	SEGUNDO MATA, 1	0	12	S	2.550	185	14	8,93	1,02	0,99	1,10	1,00	1,00	1,11	15,28
3	6663834	OFT	RAMON JIMENEZ, 9	0	16	N	2.500	246	10	6,81	1,04	1,01	1,10	1,00	1,00	1,16	11,77
4	6663839	OFT	PABLO VI, 9	1	28	S	1.746	135	13	12,02	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,07	13,81
5	6663845	OFT	CERRO DE LOS GAMOS, 1	2	18	S	11.070	846	13	3,96	1,28	1,02	1,00	1,00	1,00	1,31	17,12
6	6663854	OFT	CERRO DE LOS GAMOS, 1	2	18	S	22.117	1.689	13	2,02	1,62	1,02	1,00	1,00	1,00	1,65	21,63
7	6663864	OFT	VIA DOS CASTILLAS, 33	3	27	S	6.436	451	14	4,13	1,12	1,07	1,08	1,00	1,00	1,29	18,46
8	6663873	OFT	ENRIQUE GRANADOS, 6	0	15	N	937	88	11	21,50	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	0,98	10,48
9	6663881	OFT	RUMANIA, 3	1	24	S	2.017	146	14	23,45	1,00	1,05	0,96	1,00	1,00	1,01	13,96
10	6663892	OFT	VIRGILIO, 25	1	12	S	2.800	186	15	13,85	1,02	0,99	0,94	1,00	1,00	0,95	14,27

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 13,80

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	5,98%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	5,08%



Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Bajo
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Baja
Rango de precios	3-4
Nivel de precios	Medio
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 25 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas

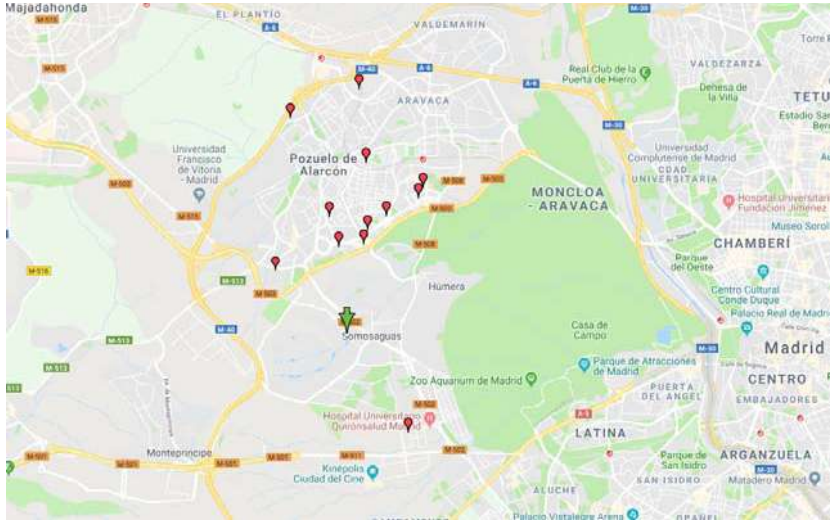
.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACION

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6664047	PZT	EUROPA, 7	-1	21	S	75	25	3	11,15	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	3,05
2	6664062	PZT	ATENAS, 2	-1	19	S	65	22	3	9,13	1,00	1,01	1,02	1,00	1,00	1,03	3,05
3	6664069	PZT	ESPAÑA, 6	-2	12	S	80	23	3	7,21	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,06	3,67
4	6664076	PZT	COMUNIDAD DE MADRID, 3	-1	17	S	75	23	3	9,72	1,00	1,01	1,02	1,00	1,00	1,03	3,35
5	6664121	PZT	PEÑALARA, 25	-1	4	S	75	25	3	10,05	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	2,93
6	6664125	PZT	LOPE DE VEGA, 2	-1	22	S	120	32	4	10,65	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	3,83
7	6664131	PZT	FRANCISCO DE GOYA, 8	-1	16	S	90	25	4	8,84	1,00	1,01	1,03	1,00	1,00	1,04	3,73
8	6664247	PZT	SEGUNDO MATA, 1	-2	12	S	70	25	3	7,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	2,93
9	6664250	PZT	EUROPA, 19	-1	6	S	75	24	3	8,49	1,00	0,98	1,06	1,00	1,00	1,04	3,25
10	6664252	PZT	EUROPA, 23	-1	24	S	80	26	3	5,96	1,00	1,03	1,05	1,00	1,00	1,08	3,31
11	6664254	PZT	MANUEL DE FALLA, 5	-1	17	S	85	26	3	6,38	1,00	1,01	1,06	1,00	1,00	1,07	3,49
12	6664255	PZT	EUROPA, 2	-1	28	S	85	27	3	4,48	1,00	1,04	1,08	1,00	1,00	1,12	3,52

Valor unitario homogeneizado (€/m²) 3,30

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES



Yield bruta	5,98%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	5,08%

www.gloval.es

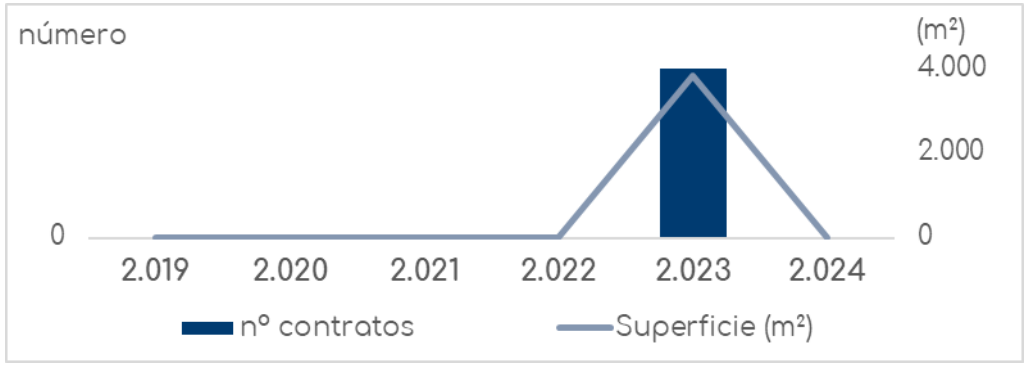
METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS
4,75

WAULT PARKING
4,75



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	3.841
nº plazas pk	104
Contratos oficina (€/m²/mes)	3,91
Contratos pk (€/pk/mes)	0,00
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	28.808
Net Initial Yield (NIY)	7,35%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	7,61%
TASA Nominal	7,85%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
7,55%	6,05%	1.959.852 €
7,70%	6,20%	1.910.759 €
7,85%	**6,35%**	**1.864.011 €**
8,00%	6,50%	1.819.444 €
8,15%	6,65%	1.776.910 €

VALORACIÓN La Finca Catering

Renta Salida 10	127.691 €
Net Exit Value	1.960.608 €
Valor Actual NetExit Value	1.059.293 €
VAN Periodo 10 años	804.718 €

VALOR DE MERCADO 1.864.011 €

El valor de mercado del inmueble asciende a UN MILLÓN OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL ONCE EUROS

www.gloval.es

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

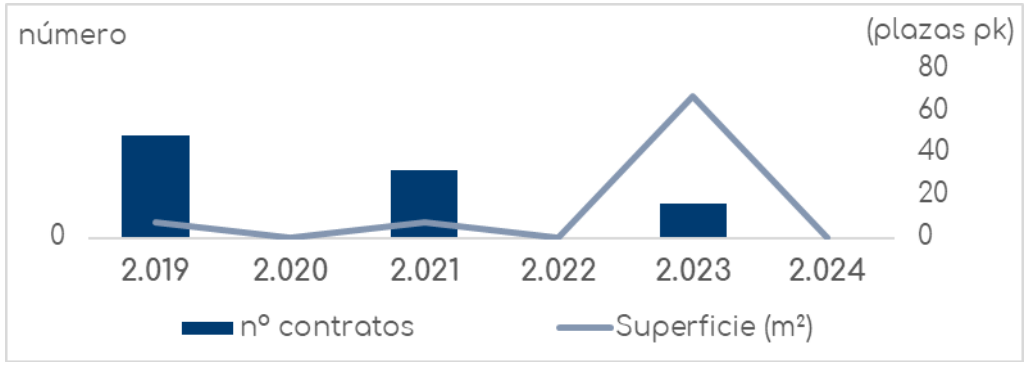
ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS

0,00

WAULT PARKING

13,32



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Multi-inquillino
nº contratos activos	7
Superficie oficinas (m²)	0
nº plazas pk	348
Contratos oficina (€/m²/mes)	-
Contratos pk (€/pk/mes)	130,31
Ocupación oficinas	-
Ocupación parking	99%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	0
Net Initial Yield (NIY)	6,46%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	7,61%
TASA Nominal	7,85%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
7,55%	6,05%	6.496.306 €
7,70%	6,20%	6.335.681 €
7,85%	**6,35%**	**6.182.728 €**
8,00%	6,50%	6.036.913 €
8,15%	6,65%	5.897.752 €

VALORACIÓN Parking Hípica La Finca

Renta Salida 10	481.025 €
Net Exit Value	7.503.995 €
Valor Actual NetExit Value	4.092.636 €
VAN Periodo 10 años	2.936.405 €

VALOR DE MERCADO 6.182.728 €

El valor de mercado del inmueble asciende a SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO EUROS

www.gloval.es

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institutionof Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**". El **enfoque de capitalización** proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT OFICINAS

14,92

WAULT PARKING

14,92



PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	8.121
nº plazas pk	138
Contratos oficina (€/m²/mes)	7,24
Contratos pk (€/pk/mes)	26,44
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	60.908
Net Initial Yield (NIY)	6,73%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	7,61%
TASA Nominal	7,85%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
7,55%	6,05%	8.898.806 €
7,70%	6,20%	8.676.744 €
7,85%	**6,35%**	**8.465.290 €**
8,00%	6,50%	8.263.709 €
8,15%	6,65%	8.071.330 €

VALORACIÓN La Finca Deportivo

Renta Salida 10	578.096 €
Net Exit Value	8.876.277 €
Valor Actual NetExit Value	4.795.743 €
VAN Periodo 10 años	3.669.547 €

VALOR DE MERCADO 8.465.290 €

El valor de mercado del inmueble asciende a OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS

www.gloval.es

ANEXO VI Informe de valoración independiente de la Compañía

INFORME DE VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.

MANDATARIO	**LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.**
FECHA EMISIÓN	11/06/2019
FECHA VALOR	31/12/2018

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO 3

1.- TERMINOS DE CONTRATACION 5

2.- FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS POR EL VALORADOR 6

3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD 7

3.1 CARTERA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS 8

3.2 PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS. BALANCE DE SITUACIÓN 9

4.- VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD 14

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA 14

4.2 VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD 15

5.- OTRAS CONSIDERACIONES 18

6.- RESUMEN DE VALORES POR ACTIVO 18

7.- FECHAS Y FIRMAS 18

ANEXOI. INFORME DE VALORACIÓN DE ACTIVOS 19

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de las acciones de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. para acompañar el folleto de salida a Bolsa, en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Merado Alternativo Bursátil de español (MAB)
Entidad mandataria (encargante):	LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.
Finalidad:	Determinación del **valor de mercado de las acciones de la sociedad a fecha 31 de diciembre de 2018 de la Sociedad La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.**
Cualificación profesional:	GLOVAL VALUATION, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración empresarial
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	15.03.2019
Fecha de valoración:	31.12.2018
Fecha emisión informe:	11.06.2019
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Valuation, S.A.
Independencia:	Gloval Valuation, S.A., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Valuation, S.A.

El propósito de nuestro trabajo es el proporcionar la valoración de las acciones de la Sociedad LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. de conformidad con el encargo realizado por la Sociedad para acompañar al folleto de salida a Bolsa.

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. se constituyó por desdoblamiento instrumental derivado de la modificación estructural consistente en la escisión total en tres sociedades beneficiarias, de nueva creación, y la simultanea extinción de la sociedad Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A., en virtud de la ejecución del Proyecto de escisión aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad escindida el día 18 de mayo de 2016, y por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de Julio de 2016 y elevada público el 10 de Octubre de 2016, ante el Notario Doña Ana Fernandez-Tresguerres García, con el número 1832 de su protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de octubre de 2016.

El análisis desarrollado para la elaboración de este Informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el **"Triple NAV" o "Triple Net Asset Value"** es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Compañía.

En su aplicación, se ha ajustado el valor neto patrimonial por las Plusvalías latentes netas de impuestos o minusvalías que se desprenden de la estimación del valor de mercado realizada de los activos inmobiliarios incluidos en su patrimonio. Estas plusvalías o minusvalías latentes se obtienen como diferencia entre el Valor Neto Contable y su Valor de Mercado,

El valor de Mercado de los activos inmobiliarios o valor razonable es el importe por el cual un activo puede ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de mutua independencia o según se expresa los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS): La cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería de intercambiarse en la fecha de valoración entre el comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en las que hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

La valoración de la empresa a través del método Triple NAV (NNNAV), se realiza partiendo del Valor del Patrimonio Neto reflejado en el Balance a fecha de referencia de la valoración. Al este valor neto patrimonial se agregan o se deducen los ajustes sobre el valor razonable de los activos y pasivos y se deducen los costes de estructura y los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, siguiendo el siguiente esquema:

Valor del Patrimonio Neto LFGA al 31/12/2018
(+/-) Ajustes al valor razonable del Inmovilizado (GAV): +/-Plusvalias latentes de inversiones inmobiliarias:
(+) Vmercado de inversiones inmobiliarias
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias
(+/-) Ajustes por deuda financiera y otros
(+/-) Ajustes por Costes de estructura
(+/-) Ajustes por pasivo por impuesto diferido: Efecto Fiscal de las Plusvalias latentes de los activos inmob.
(+/-) Ajuste por Impuesto de Plusvalia Municipal (IVTNU)
Valor del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV
(+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018
Valor ajustado del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV

El valor por acción del Triple NAV se obtiene dividiendo el valor del Patrimonio Neto Ajustado por los ajustes posteriores al cierre entre el número de acciones.La valoración de los activos Inmobiliarios se explica detalladamente en el Informe adjunto como ANEXO I: VALORACIÓN DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS del presente informe. La conclusión de la valoración se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base del Balance de Situación al 31 de Diciembre de 2018:

	Mínimo	Medio	Máximo
Patrimonio Neto LFGA al 31/12/2018	**123.918**	**123.918**	**123.918**
1) **(+) Plusvalias latentes de inversiones inmobiliarias:**	**98.445**	**118.987**	**140.763**
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	*684.451*	*704.993*	*726.769*
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	*-586.006*	*-586.006*	*-586.006*
2) **(-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido**	**0**	**0**	**0**
3) **(-) Impuesto de Plusvalia Municipal (IVTNU)**	**-33.155**	**-33.155**	**-33.155**
4) **(-) Ajuste por deuda financiera: gastos formalización deudas**	**-6.409**	**-6.409**	**-6.409**
5) **(-)Ajuste por costes de estructura**	**-38.634**	**-39.741**	**-40.913**
Valor del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV	**144.165**	**163.600**	**184.204**
6) (+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018	**-7.387**	**-7.387**	**-7.387**
Valor ajustado del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV	**136.778**	**156.213**	**176.817**

(Expresado en miles de euros)

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente:
LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.
Dirección: calle Paseo del Club Deportivo 1, bloque 11, de Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Fecha de la valoración:
31 de Diciembre de 2018

Identidad del valorador:
GLOVAL VALUATION, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.

Finalidad o propósito de la valoración:
Gloval Valuation, S.A ha realizado el presente informe de valoración de las acciones de la Sociedad LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. para acompañar el folleto de salida a Bolsa, en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Merado Alternativo Bursátil de español (MAB).

Este documento ha sido preparado por Gloval Valuation, S.Aen base a la información proporcionada por la Sociedad u obtenido en reuniones o conversaciones con la dirección de la Sociedad o sus asesores y con arreglo al alcance del trabajo pactado en la Carta de Encargo.

Para el cálculo del valor razonable de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. se ha considerado el criterio del **"Triple NAV" o "Triple Net Asset Value"** como método de valoración principal. Se ha calculado, partiendo del Patrimonio Neto reflejado en el Balance a la Fecha de referencia de la Valoración y agregado o deduciendo los ajustes sobre el valor a razonable de los activos y pasivos hasta obtener el valor del patrimonio neto corregido.

La Fecha de referencia de la Valoración es el 31 de diciembre de 2018, fecha que consta en la solicitud de nombramiento de experto independiente para transformación de la sociedad.

2.- FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Para la presentación de sus servicios profesionales, Gloval Valuation, S.A.se ha basado, entre otras fuentes, en la información proporcionada por el Cliente y en información pública. La Información facilitada por el Cliente, incluye entre otras:

- ✓ Las Cuentas Anuales de la Sociedad LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio comprendido el 10 de octubre de 2016(fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por Ernest & Young, S.L. el 22 de mayo de 2017.
- ✓ Las Cuentas Anuales de la Sociedad LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2017, junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por Ernest & Young, S.L. el 21 de marzo de 2018.
- ✓ Las Cuentas Anuales de la Sociedad LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2018.
- ✓ Escritura de elevación a público de contrato de financiación (Facility Agreement) fecha 28 de diciembre de 2016ante el Notario Doña Ana Fernández-Treguerres García, con número 2.455 de su protocolo.
- ✓ Información del Rentroll de los activos inmobiliarios de la Sociedad y copia de todos los contratos de alquiler vigentes,
- ✓ Pólizas de seguro de la Sociedad: Responsabilidad Civil Explotación, Responsabilidad de Administradores y Directivos, Todo Riesgo: Daños materiales y pérdidas de alquileres,
- ✓ Copia de Notas Simples de los Activos Inmobiliarios,
- ✓ Fianzas IVIMA,
- ✓ Información sobre Urbanismo, licencias.
- ✓ Información registral y catastral de todos los activos inmobiliarios.

Asimismo, se han mantenido reuniones y conferencias telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.
Los procedimientos que hemos llevado a cabo para la realización de nuestro trabajo son, entre otros:

- ✓ Obtención y análisis global de cierta información relativa a la Compañía y el sector,
- ✓ Valoración de los activos de la Sociedad según el Informe emitido por Gloval Valuation, S.A.
- ✓ Conversaciones y reuniones mantenidas con la Dirección de LA FINCA Global Assets SOCIMI, S.A acerca de la Situación actual de la Compañía y sus perspectivas actuales,
- ✓ Determinación de las metodologías más apropiadas para el análisis del valor del mercado,
- ✓ Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMIS en España.
- ✓ Valoración de la Compañía a través del método Triple NAV,
- ✓ Elaboración del Informe de Valoración concluyendo sobre el análisis del valor razonable de la Sociedad, las metodologías empleadas, los cálculos y sensibilidades realizadas,
- ✓ Obtención de la Carta de Manifestaciones de no existencia de hechos posteriores acaecidos con posterioridad entre la fecha de valoración y la fecha de la entrega del informe que pudiera afectar de forma significativa a la valoración de la misma.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. se constituyó por desdoblamiento instrumental derivado de la modificación estructural consistente en la escisión total en tres sociedades beneficiarias, de nueva creación, y la simultanea extinción de la sociedad Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A., en virtud de la ejecución del Proyecto de escisión aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad escindida el día 18 de mayo de 2016, y por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de Julio de 2016 y elevada público el 10 de Octubre de 2016, ante el Notario Doña Ana Fernandez-Tresguerres García, con el número 1832 de su protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de octubre de 2016.

La Sociedad tiene su domicilio social en el Paseo del Club Deportivo 1, bloque 11, de Pozuelo de Alarcón, 28223 Madrid.

Con fecha 13 de septiembre de 2017, se aprobó en la Junta Extraordinaria de Socios al acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26de octubre. Posteriormente, con fecha 28 de Septiembrede 2017, la Sociedad comunicó ala Delegación de la AEAT la decisión de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI con efectos a partir del 1de enero de 2017.

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante el notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento,
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIS,
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIS.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 358/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento(20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.
- La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente de forma indirecta.

Legislación aplicable a las SOCIMIS

Se encuentran reguladas por la Ley de 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, 27 de Diciembre, por el que se regulan las SOCIMIS.

Se constituyen como vehículos específicos de inversión en inmuebles destinados a la actividad de arrendamiento que gozan de un régimen fiscal especial consistente en una tributación por Impuesto Sobre Sociedades a un tipo de gravamen del 0%, siempre y cuando cumplan, entre otros, los siguientes requisitos:

- 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.
- Capital social mínimo: 5millones de euros, debiendo estar sus acciones admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negoción y tener un carácter nominativo.

- Activos: al menos el 80% del valor mercado consolidado de los activos debe estar invertido en activos aptos, que se definen como: inmuebles urbanos destinados al arrendamiento o terrenos para promoción de dichos inmuebles (3 años de plazo) y participaciones en otras SOCIMI o REIT (solo puede hacer 1 clase de acciones)
- Ingresos: Al menos 80% del total de las rentas debe provenir de rendimientos en activos aptos.
- Obligación de distribución de resultados: EL 100% de los beneficios procedentes de las entidades participadas por la SOCIMI, de al menos un 50% de los beneficios obtenidos por la transmisión de activos aptos, debiendo reinvertirse el resto y el 80% de los beneficios de carácter general).
- Obligación de negociación en mercado regulado: Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en un 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial de del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios.

Se establece un régimen transitorio de 2 años de plazo para cumplir los requisitos "no esenciales" del régimen (Tal y como éstos han sido definidos por la Dirección General de Tributos en sus respuestas a las consultas vinculantes), durante el cual la sociedad y sus socios se beneficiaran del régimen fiscal de SOCIMI.

A todos los efectos de nuestra valoración, hemos considerado que La Finca Global Assets SOCIMI, SA cumple todos los requisitos establecidos por la Ley, salvo el requisito de cotización y el cambio de denominación social. En este sentido y al objeto de cumplir con los requerimientos de legales de la SOCIMI, la Sociedad está realizando el proceso para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil español y solicitar la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el ejercicio 2019.

3.1 Cartera de Activos Inmobiliarios

La Sociedad recibió en su constitución el 10 de octubre de 2016, la aportación de los siguientes inmuebles:

- La Finca Business Park. Edificios completos. Paseo del Club Deportivo 1 en Pozuelo de Alarcón.
- CMS Business Park. Edificios completos. C/ Cardenal Marcelo Spínola, 2, 4, 6, 8, 10, 12 y 14 en Madrid.
- MV52 Business Park. Edificios completos. C/ Martínez Villergas 52 en Madrid.
- Edificio Torre Suecia. Edificio completo. C/ Retama,1 en Madrid.
- Edificio Almagro 16-18. Edificios completos. C/ Almagro 16 y 18 en Madrid.
- Edificio Almagro 14. Tres oficinas y seis plazas de garaje. C/ Almagro, 14 en Madrid.
- Edificio José María Soler. Edificio completo. C/ Plaza José María Soler/Alfonso XIII en Madrid.
- Edificio Álvarez de Baena, 2. Edificio completo. C/ Álvarez de Baena 2 en Madrid.
- Serrano, 105. Edificio completo. C/ Serrano 105 en Madrid.
- Serrano, 111. Una oficina y cuatro plazas de garaje. C/ Serrano 111 en Madrid.
- Castelló 23. Dos oficinas y tres plazas de garaje. C/ Castelló 23 en Madrid.
- Pez, 12. Una oficina y un local comercial C/ Pez 12 en Madrid.
- Instalaciones deportivas, eventos y parking público. Paseo del Club Deportivo 4 en Pozuelo de Alarcón.

3.2 Principales Magnitudes Financieras. Balance de Situación

Partiendo del Balance de Situación al 31 de Diciembre de 2018 que forma parte de las Cuentas Anuales debidamente auditadas, hemos analizado las principales magnitudes del mismo:

LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.A.		
ACTIVO	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017
(En miles de euros)		
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**596.093**	**602.318**
Inmovilizado Material	176	0
(1) Inversiones inmobiliarias	586.006	591.972
(2) Inversiones financieras a largo plazo	5.250	5.297
(3) Activos por impuesto diferido	4.661	5.049
B) ACTIVO CORRIENTE	**27.575**	**31.265**
4) Deudores comerciales y otras cuentas a cobra	**2.625**	**2.031**
Clientes por ventasy prestaciones de servicios	1.878	1.275
Clientes, empresas del grupo y asociadas	221	140
Anticipo a proveedores		64
Activos por impuesto corrientes	526	552
Inversiones financieras a corto plazo	**3**	**0**
Periodificaciones a corto plazo	**16**	**58**
(5) Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	**24.931**	**29.176**
Total Activo	**623.668**	**633.583**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017
(En miles de euros)		
A) PATRIMONIO NETO	**123.918**	**134.181**
FONDOS PROPIOS	123.918	134.181
(6) Capital	5.673	5.673
(7) Prima de emision	196.171	212.042
Reservas	-87.663	-88.121
Resultado del ejercicio	9.737	4.587
B) PASIVO NO CORRIENTE	**490.516**	**495.180**
Deudas a largo plazo	391.060	393.321
(8) Deudas con entidades de crédito	384.641	387.385
(9) Otras pasivos financieros	6.419	5.936
(10) Pasivos por impuesto diferido	99.456	101.859
C) PASIVO CORRIENTE	**9.234**	**4.222**
Deudas a corto plazo	**6.162**	**76**
(11) Deudas con entidades de crédito	4.051	76
(12) Otros pasivos financieros	2.111	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**3.072**	**4.146**
Proveedores	2.422	3.398
Proveedores empresas del grupo y asociadas	3	204
Pasivos por impuestos corrientes	3	0
Otras deudas con administraciones públicas	571	468
Anticipo de clientes	73	76
Total Patrimonio Neto y Pasivo	**623.668**	**633.583**

El análisis de las principales magnitudes de activo del balance de situación es como sigue:

(1) **Inversiones Inmobiliarias:**
Las Inversiones Inmobiliarias se corresponden con los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución el 10 de octubre de 2016 y que están destinados al arrendamiento operativo. Estos inmuebles son los que se detallan y describen en el apartado 3.1 del presente informe.

Los activos inmobiliarios incorporados al patrimonio de la Sociedad en el momento de su constitución, en su calidad de beneficiaria de la Escindida, fueron registrados por su valor razonable, 602.000 miles de euros, de conformidad con la norma 19ª del Plan General de Contabilidad. La diferencia resultante (esto es, 380.148 miles de €) entre el valor fiscal (221.852 miles de €) y el valor contable de estos activos (602.000 miles de €), l tuvo su origen en sucesivas reestructuraciones societarias, efectuadas al amparo del régimen especial de fusiones, escisiones y aportaciones de activos y canje de acciones, del Impuesto sobre Sociedades. Así pues, la tributación en el Impuesto sobre Sociedades, por la revalorización efectuada respecto de estos activos en el momento de la constitución de la Sociedad, será diferida hasta el momento en que dichos activos causen baja en el patrimonio de la Sociedad, con motivo de una transmisión no amparada por alguna disposición tributaria igual o similar a la aquí reseñada.

Dicha revaloración originó un impuesto diferido pasivo de 95.037 miles de euros, resultante de aplicar el tipo impositivo (25%) a la diferencia resultante entre el valor fiscal y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. (Véase punto 10) Este impuesto diferido fue registrado por la Sociedad en el momento de su constitución.

La totalidad de estos activos inmobiliarios destinados al arrendamiento se encuentran gravados con hipotecas.

(2) **Inversiones financieras a largo Plazo:**
Las inversiones financieras a Largo Plazo se corresponden al depósito en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) de los importes de las fianzas entregadas por los arrendatarios. El valor de las fianzas constituidas asciende a 5.250 miles de euros.

(3)**Activos por impuesto diferido:**
El importe de los activos por impuesto diferido corresponde a límite deducción gastos financieros por importe de 3.378 milesde €, límite deducción gasto por amortización por importe de 1.013 miles de € y a deducciones pendientes por importe de 270 miles de €.

(4) **Deudores comerciales:**
El detalle de los deudores comerciales es como sigue:

En miles de €	Saldo al 31/12/2018
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	549
Clientes, facturas pendientes de formalizar	343
Clientes empresas del grupo y asociadas, facturas pendientes de formalizar	221
Ajustes por carencia de renta	986
Total Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	**2.099**

(5) **Efectivo y otros activos líquidos:**
Se corresponde con el efectivo de las cuentas depositadas en las entidades financieras y que fecha de valoración, asciende a la cantidad de 24.931 miles de euros, de los que 1.215 miles de €, corresponde a una cuenta corriente de disposición restringida, constituida en virtud de las obligaciones impuestas a la Sociedad por las entidades de crédito en los acuerdos suscritos el 28 de diciembre de 2016 a la firma del contrato de financiación.

El análisis de las principales magnitudes de pasivo del balance de situación es como sigue:

(6) Capital Social:
El capital social de la Sociedad es de 5.673 miles de euros y lo integran 3.781.731 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, con un valor nominal cada una de ellas de 1,50 euros, numeradas del 1 al 3.781.731 ambos inclusive. Todas ellas suscritas y totalmente desembolsadas.

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante el Notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, el acuerdo social tomado el 13de Septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima.

(7)Prima de emisión:
Al 31 de Diciembre de 2018, la prima de emisión ascendía a 196.171 miles de euros, de los cuales 107.876 miles de euros son de libre disposición. La prima de creación ascendía al importe de 212.042 miles de euros, reduciéndose en 15.871 miles de euros por su reparto a los socios según acuerdo tomado el 24 de abril de 2018.

(8) y (11) Deudas con entidades de crédito a Largo y Corto Plazo:
El 28 de diciembre de 2016, la Sociedad formalizó un acuerdo con las entidades de crédito para refinanciar el préstamo hipotecario existente (préstamo sindicado). El vencimiento del préstamo es 28 de Diciembre de 2023 y el tipo de interés es fijo del 2,30% anual, durante toda la vida del préstamo. El detalle del préstamo es como sigue:

En miles de €	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Prestamo sindicado:		
Caixabank, S.A	100.000	100.000
Banco Santander, S.A	60.000	60.000
Societe Generale (banco Agente)	40.000	40.000
Allianz Lebensv/Stuttgart	70.000	70.000
Allianz, S.P.A.	20.000	20.000
Allianz Versicherung/Munich	20.000	20.000
Allianz Versogungskasse VE	10.000	10.000
Alliaprivkran	20.000	20.000
Euler Hermes (allianz)	15.000	15.000
LF Predirec Inmo IV(ACOFI)	40.000	40.000
Total	395.000	395.000
Gastos de formalización de deudas	(6.409)	(7615)
Total	**388.591**	**387.385**

Las deudas con entidades de crédito a largo plazo es de 384.841 miles euros y de 3.950 miles de euro a corto plazo.
La Sociedad incurrió en unos costes de formalización y constitución préstamo por importe de 8.800 miles de euros. Estos gastos se amortizan mediante el método de coste amortizado desde enero de 2017 hasta la total amortización del préstamo en diciembre de 2023, quedando pendiente de amortizar al 31 de Diciembre de 2018 están 6.409 miles de euros.

El tipo de interés establecido es del tipo fijo de 2,30% durante toda la vida del préstamo. Los intereses devengados se liquidarán por periodos trimestrales, durante la vida del préstamo. Durante el ejercicio 2018 y 2017 se ha devengado en concepto de intereses 9.211 miles de euros.

A la firma del contrato de financiación, la Sociedad se obliga a mantener abiertas determinadas cuentas bancarias, denominadas tal y como a continuación se relacionan, a efectos de su referencia en el clausulado contractual:
Cuenta depósito "Cash Reserve Account"

Cuenta depósito "Cash TrapAccount"
Cuenta corriente "Facility Uses Account "
Cuenta depósito "MandatoryPrepaymentAccount"
Cuenta corriente "Operating Expenses Account"
Cuenta corriente "RentAccount"
Adicionalmente, deben cumplirse los siguientes **covenants**, acordados en el contrato de deuda:

1) A partir del 30 de marzo de 2017, la relación entre los ingresos operativos netos (NOI), y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses, resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, deberá ser igual o superior a:
1,80 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).
1,65 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

En el caso de que la relación entre los ingresos operativos netos (NOI) y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, sea inferior a las ratios abajo indicados, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash trapaccount":
2,00 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).
1,85 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

2) El loan tovalue para cada uno de los periodos que se indican deberá ser:

Desde	Hasta	<=%
28/12/2016	28/12/2018	67,50%
28/12/2018	28/12/2020	65,00%
28/12/2020	28/12/2021	64,00%
28/12/2021	28/12/2022	63,00%
28/12/2022	28/12/2023	62,00%

En el caso de que el loan tovalue exceda los % abajo expuestos, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash trapaccount":

Desde	Hasta	<=%
28/12/2016	28/12/2018	62,50%
28/12/2018	28/12/2020	60,00%
28/12/2020	28/12/2021	59,00%
28/12/2021	28/12/2023	58,00%

En todos los casos en que el prestatario incurra en una situación que genere un bloqueo de efectivo, dispondrá de cinco días hábiles para subsanarla.
A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente, información verificada por un auditor independiente, sobre los puntos 1 y 2, anteriormente descritos.
3) En el caso de un cambio de control en la sociedad prestataria, el prestatario lo notificará sin demora al agente.

Una vez notificado, el agente comunicará al prestatario, al menos con cinco días de antelación, la inmediata exigibilidad del principal pendiente, junto con los intereses y demás cantidades devengadas en virtud del contrato de préstamo. El pago del importe resultante total se efectuaría en una cuenta de depósito denominada "Mandatory Prepayment Account".

A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente, información sobre la evolución de las magnitudes más significativas del negocio, resaltando los cambios más relevantes acaecidos en el periodo.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

En miles de €	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Año 2018		
Año 2019	3.950	3.950
Año 2020	3.950	3.950
Año 2021	3.950	3.950
Año 2022	5.925	5.925
Año 2023	377.225	377.225
Más de cinco años		
Total	395.000	395.000

(10) **Pasivo por impuesto diferido**

Tal y como se indica en el apartado 1, el importe del pasivo por impuesto diferido inicial de 95.037 miles de euros resulta de aplicar el tipo impositivo (25%) a la diferencia resultante entre el valor fiscal y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias en el momento de su constitución Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha revertido parte del pasivo por impuesto diferido haciéndolo coincidir con el 25% de la revaloración de los inmuebles, netas de amortización al cierre del ejercicio, minorándolo en 2.208 miles de euros hasta alcanzar los 92.892 miles de euros. De dicho importe, 245 miles de euros corresponden a la aplicación del impuesto diferido activo por la amortización de la revaloración mientras que el resto, 1.962 miles de euros, se han registrado contra resultado del ejercicio 2018.

(9) y (12) **Otros pasivos financieros a largo plazo y corto plazo:**

El importe registrado dentro de los otros pasivos financieros a largo plazo se corresponde a las fianzas recibidas por parte del arrendatario para garantizar el buen estado de los inmuebles al término del contrato de arrendamiento y el importe registrado en dicho epígrafe a corto plazo se corresponde con el dividendo activo a pagar.

Del análisis de las partidas de Balance de Situación de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. al 31 de Diciembre del 2018, no habido nada que nos llame la atención que pudiese variar la valoración inicial del Patrimonio Neto estimado por la Sociedad cuyo importe asciende a 123.918 miles de euros.

3.3 Principales Magnitudes Financieras. Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Partiendo de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2018 que forma parte de las Cuentas Anuales debidamente auditadas, hemos analizado las principales magnitudes de esta:

CUENTA DE RESULTADOS	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017
(En miles de euros)		
(1) Importe Neto de la Cifra de Negocios	45.912	43.541
Otros Ingresos de explotación	26	70
(2) Otros gastos de explotación	-16.120	-15.411
(3) Amortización del Inmovilizado	-11.626	-13.211
Resultado de Explotación	**18.192**	**14.989**
Ingresos financieros	**0**	**0**
(4) Gastos Financieros	**-10.417**	**-10.402**
Por deuda con terceros	-10.417	-10.402
Resultado Financiero	**-10.417**	**-10.402**
Resultado antes de impuestos	**7.775**	**4.587**
Impuesto de Sociedades	**1.962**	**0**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**9.737**	**4.587**

(1) **Importe Neto de la Cifra de Negocios**

En este epígrafe se recoge los ingresos por arrendamiento de los activos inmobiliarios cuya capacidad explotada al 31 de diciembre de 2018, asciende a 212.740 metros cuadrados de un total de 227.132 metros cuadrados, es decir, (93,66% de ocupación) y 6.003 plazas de garaje de un total de 6.254 plazas de garaje (95,99% de ocupación).

(2) Otros gastos de explotación

En este epígrafe se recoge principalmente servicios exteriores que están formados por arrendamientos y cánones, gastos de mantenimiento , conservación y reparaciones, gastos por honorarios de profesionales independientes, retribución del consejo de Administración, gastos comerciales, primas de seguros, servicios bancarios, gastos de suministros y otros servicios exteriores y por otra parte, también se incluye impuestos y tributos, excluido el impuesto sobre sociedades y las pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.

(3) Amortización del inmovilizado

La amortización del inmovilizado cuyo importe al 31 de diciembre de 2018 asciende a 11.626 miles de euros, corresponde principalmente a la amortización de las inversiones inmobiliarias.

(4) Gastos financieros

Los gastos financieros corresponden a los gastos devengados del préstamo sindicado por importe de 9.211 miles de euros y a los gastos de formalización y cancelación de préstamos por importe de 1.206 miles de euros.

4.- VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD

4.1 Descripción de la Metodología

Tal y como requiere el MAB: la valoración consistirá en determinar el valor de la empresa en su conjunto y no solamente de los inmuebles aportados por la Sociedad, indicando de forma detallada en la valoración el plan de negocio propuesto, las hipótesis de valoración y los métodos empleados para el cálculo de dicho valor".

La valoración de la Sociedad se ha realizado siguiendo la metodología conocida como Triple NAV, dado que consideramos que es la metodología más apropiada para determinar el valor razonable de la empresa La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.

Esta Metodología se basa en el cálculo del valor del patrimonio neto de la Sociedad mediante el ajuste de activos y pasivos a su valor de mercado y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Dichas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario (como consecuencia de la aplicación del impuesto de sociedades) en el momento de ser realizadas que han de ser, por tanto, ajustadas en la valoración.

Además, en el momento de realización de las plusvalías latentes nace una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) que, tal y como se define el artículo 104 del Real Decreto 2/2004, de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Hacienda Locales, es "un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dicho terrenos y se pongan de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier otro título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo de dominio, sobre los terrenos."

Este tributo está unido al incremento de valor del terreno en los activos inmobiliarios, y será objeto de liquidación en el momento en que se transmitan los mismos.

A efectos de la presente valoración se realiza un ajuste sobre el valor del patrimonio neto, teniendo en cuenta la hipotética realización de las plusvalías latentes, y el impacto del tributo en el valor de la empresa.

Respecto de los ajustes por el valor de mercado de la deuda, dado que, tras el análisis efectuado de la deuda, dado que no hay diferencias significativas con el valor en libros, asumimos que el valor contable de los mismos es equivalente con el valor de mercado, no procediendo de esta forma a realizar algún ajuste por deuda financiera.

En la valoración se realizará un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión.

4.2 Valoración de la Sociedad

Tal y como se ha indicado anteriormente, hemos partido del valor del Patrimonio Neto Contable al 31 de diciembre desde 2018, que según el balance de situación facilitado por la Sociedad asciende a 123.918 miles de euros.

Posteriormente, se ha realizado una valoración de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2018, documento que se adjunta como Anexo I INFOME DE VALORACIÓN DE ACTIVOS.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios, es como sigue:

		ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD (€)		
nº	**Activo**	**Minimo**	**Medio**	**Máximo**
1	Alvarez de Baena 2	4.685.590	4.851.173	5.028.061
2	Pza Jose Mª Soler 7	6.020.944	6.167.909	6.322.074
3	Serrano 105	3.893.049	4.027.222	4.170.534
4	Serrano, 111. Norte	1.746.232	1.807.033	1.871.988
5	Cardenal M. Spínola	120.730.190	124.348.496	128.178.689
6	Martinez Villergas 52	53.129.161	54.695.397	56.353.097
7	Edificio Torre Suecia	46.208.187	47.659.086	49.199.087
8	Almagro 14	2.319.424	2.394.309	2.474.023
9	Almagro 16-18	15.737.817	16.228.300	16.750.314
10	Castelló 23	2.749.684	2.846.236	2.949.374
11	Pez 12	664.411	685.547	707.993
12	Parque Empresarial	410.446.186	422.770.125	435.840.765
13	Parking Hípica La Finca	6.036.913	6.182.728	6.335.681
13	La Finca Deportivo	8.263.709	8.465.290	8.676.744
13	La Finca Catering	1.819.444	1.864.011	1.910.759
	TOTAL	**684.450.940**	**704.992.862**	**726.769.183**

Calculo del Patrimonio Neto Corregido al 31 de diciembre de 2018

El patrimonio neto corregido de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	Mínimo	Medio	Máximo
Patrimonio Neto LFGA al 31/12/2018	123.918	123.918	123.918
1) (+) Plusvalias latentes de inversiones inmobiliarias:	98.445	118.987	140.763
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	*684.451*	*704.993*	*726.769*
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	*-586.006*	*-586.006*	*-586.006*
2) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
3) (-) Impuesto de Plusvalia Municipal (IVTNU)	-33.155	-33.155	-33.155
4) (-) Ajuste por deuda financiera: gastos formalización deudas	-6.409	-6.409	-6.409
5) (-)Ajuste por costes de estructura	-38.634	-39.741	-40.913
Valor del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV	144.165	163.600	184.204
6) (+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018	-7.387	-7.387	-7.387
Valor ajustado del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV	136.778	156.213	176.817

1) Plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarios

Las plusvalías latentes en la cartera de activos surgen como la diferencia entre el valor de mercado de estos y el valor neto contable al que están registradas en el balance de la Sociedad. La plusvalía latente media surgida asciende a 118.987 miles de euros.

2) Ajuste por impuesto diferido

La Sociedad fue constituida el 10 de octubre de 2016, bajo el régimen de sociedad limitada.Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante el Notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima. En el 2017, cabio su denominación social a régimen de SOCIMI con efectos retroactivos 1 de enero de 2017.

Para determinar el impuesto por pasivo diferido generado, se ha analizado el valor razonable de los activos a la fecha de constitución y a fecha de valoración. Hemos considerado que las plusvalías generadas durante el periodo anterior de SOCIMI tributan al 25% y durante el periodo posterior se aplica el tipo impositivo especial del régimen de SOCIMI.

El desglose del impuesto por pasivo diferido es como sigue:

En miles de €	Valor contable 10/10/2016	Valor razonable 10/10/2016	Plusvalia	Tipo impositivo	Total
Plusvalia antes SOCIMI	221.852	602.000	380.148	25%	95.037
	01/01/2017	31/12/2018			
Plusvalias despues SOCIMI (*)	602.000	754.188	152.188	0%	-
Pasivo por impuesto Diferido					**95.037**

(*) No se considera significativa la evolución del valor entre el 10/10/2016 y el 31/12/2016 y, por tanto, no procede ajuste adicional por impuesto diferido para dicho periodo.

Se ha considerado pasivos por impuesto diferido 95.037 miles de euros, generados en el momento de su constitución. Durante el ejercicio 2018, la Sociedad revirtió parte del pasivo por impuesto diferido haciéndolo coincidir con el 25% de la revaloración de los inmuebles, netas de amortización al cierre del ejercicio, minorándolo en 2.208 miles de euros hasta alcanzar los 92.829 miles de euros. De dicho importe, 245 miles de euros corresponden a la aplicación del impuesto diferido de activo por la amortización de la revaloración mientras que el resto, 1.962 miles de euros, se han registrado contra resultado del ejercicio 2018. Sin embargo, a efectos de la valoración no se incluye el ajuste del pasivo por impuesto diferido dado que está registrado en el Balance de situación y, por tanto, está incluido dentro del patrimonio neto de la sociedad al 31 de diciembre de 2018.

3)Impuesto de Plusvalía Municipal

La determinación del impuesto se ha realizado siguiendo los criterios definidos por la Ley Reguladora de Haciendas Locales que está basado en la determinación de la Plusvalía(base Imponible), por aplicación de unos coeficientes en función de la fecha de adquisición de terrenos, respecto del valor catastral. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible, o en su caso, bases imponibles al tipo del 29 por 100 (considerado como el máximo riesgo). El IIVTNU aplicable en la hipótesis de transmisión de los terrenos ascendería a 33.155 miles de euros.

4) Ajuste por deuda financiera

La Sociedad cuenta con un préstamo sindicado con vencimiento el 28 de diciembre de 2023. El valor en libros de este préstamo sindicado registrado a coste amortizado asciende a 388.591 miles de euros

La Sociedad incurrió en unos costes de formalización y constitución préstamo por importe de 8.800 miles de euros. Estos gastos se amortizan mediante el método de coste amortizado desde enero de 2017 hasta la total amortización del préstamo en diciembre de 2023, quedando pendiente de amortizar al 31 de Diciembre de 2018, la cantidad de 6.409 miles de euros.

Consideramos que los gastos de formalización del préstamo sindicado pendiente de amortizar se deben de ajustar al NAV y por tanto, se ajuste al equity dado que se encuentran minorando la deuda financiera reflejada en el balance de situación auditado al 31 de Diciembre de 2018. Por tanto, el ajuste consistiría en minorar el importe de 6.409 miles de euros al Patrimonio Neto.

Tras el análisis llevado a cabo del préstamo sindicado, consideramos que el valor en libros (coste amortizado) del préstamo se acerca al valor de mercado si ajustamos el importe de los gastos de formalización del préstamo sindicado pendiente de amortizar, es decir, por importe de 6.409 miles de euros.

5) Ajuste por coste de estructura

En la valoración se ha realizado un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inmuebles. Los gastos de estructura no están repercutidos en la valoración de los activos de la sociedad, pero son necesarios para su gestión, así como para la operativa habitual de la Sociedad.

Para la estimación del coste de estructura hemos tomado como referencia el importe de los honorarios establecidos del contrato de prestación de servicios entre la Finca Global Assets SOCIMI, S.A. y La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A. de fecha 28 de diciembre de 2016, así como la estimación de gastos necesarios para el mantenimiento de su cotización en el MAB (Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez, Entidad Agente para el pago del dividendo, fee anual del MAB, auditoría anual y revisión limitada, y valoración anual de los activos a 31 Dic) que se estima en 80.000 Euros anuales. Hemos proyectado dichos costes de estructura en 10 años, considerando un valor residual en el último año proyectado igual a un valor perpetuo y para obtener el valor actual de los costes de estructura, se ha aplicado una capitalización media de la Cartera de Activos de 6,73%, con una *Yield* de salida de 5,23 %

El valora actual de los costes de estructura son como sigue:

	IPC		1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%
Año		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Coste de estructura:		2.080.000 €	2.111.200 €	2.142.868 €	2.175.011 €	2.207.636 €	2.240.751 €	2.274.362 €	2.308.477 €	2.343.105 €	48.499.068 €
	6,73%										
VAN Costes de estructura	**39.740.797**										

Realizando un análisis de sensibilidad paralelo al realizado con la valoración de los activos inmobiliarios (±0,15 % en la tasa de descuento y en la exit yield) se obtiene un coste de estructura de entre 38.634.000 y 40.913.000 Euros.

6) Ajuste posteriores al 31 de diciembre de 2018

No existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018 que tenga impacto alguno en la valoración excepto el reparto de dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018 por importe de 7.387 miles de euros que se distribuirá antes de la salida a bolsa de la Sociedad y por tanto requiere de un ajuste sobre el valor obtenido según NNNAV.

En base al análisis detallado previamente y a nuestro juicio profesional consideramos que el valor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 asciende al importe de 156.213 miles de euros, si bien, según el análisis de sensibilidad realizado para la determinación del GAV (Gross Asset Value) el valor de la sociedad podría oscilar entre 136.778 y 176.817 miles de euros.

5.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración dela información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por GLOVAL VALUATION, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086 estando cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

6.- RESUMEN DE VALORES POR ACTIVO

El valor razonable de la sociedad "La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.", a fecha de 31.12.2018 calculado mediante el método del **Triple NAV** asciende a 156.213 miles de euros.

7.- FECHAS Y FIRMAS

	FECHA: 11 de junio de 2019
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. **FRICS 0362755** Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello: RICS® **GLOVAL VALUATION, S.A.U.** Nº de Registro **RICS 043086**

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUATION, S.A.U.
GLOVAL VALUATION, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUATION, S.A.U.
El análisis desarrollado para la elaboración de este Informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.
Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones. Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

ANEXO VII Informe sobre estructura y procedimientos

Manual de procedimientos de

La Finca Global Assets, S.A.



Índice

1. **Introducción.**
    a. **Descripción de la sociedad.**
    b. **Regulación SOCIMI.**
2. **Objeto y estructura de la sociedad.**
    a. **Objeto de la sociedad.**
    b. **Estructura de gobierno.**
3. **Gestión de los activos inmobiliarios.**
4. **Administración de las propiedades o property management.**
5. **Procedimientos y control de riesgo del área jurídica.**
6. **Procedimientos y control de riesgo del área financiera.**
7. **Procedimiento trimestral de control financiero.**
8. **Comunicaciones al mercado.**

1. Introducción.

a. Descripción de la sociedad.

La Finca Global Assets, S.A. se constituyó por desdoblamiento instrumental derivado de la modificación estructural consistente en la escisión total en tres sociedades beneficiarias, de nueva creación, y la simultanea extinción de la mercantil "Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A.", en virtud de la ejecución del Proyecto de escisión aprobado por el Consejo de Administración el día 18 de mayo de 2016, publicado en el BORME del 24 de junio de 2016, siendo aprobado el acuerdo de escisión en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de julio de 2016, que fue elevado a público el 10 de octubre de 2016, ante el notario de Madrid Doña Ana Fernández-Tresguerres García, con el número 1832 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de octubre de 2016.

La Sociedad tiene su domicilio social en el Paseo del Club Deportivo 1, bloque 11, de Pozuelo de Alarcón, 28223 Madrid. Su CIF es A87660957, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Inscripción 1ª, folio 145, tomo 35.055, hoja M-630.468.

Con fecha 13 de septiembre de 2017, se aprobó en la Junta Extraordinaria de Socios el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 28 de septiembre de 2017, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017.

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima, publicado el 15 de septiembre de 2017 en el BORME y en el periódico "ABC".

b. Regulación SOCIMI.

A **La Finca Global Assets, S.A.** le es de aplicación la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

2. Obligación de inversión.

   - Deberán tener invertido, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

     Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- 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. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 de Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la ley 11/2009.

- 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 español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria, 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. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

    - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11 /2009.

    - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

    - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017, los Administradores de la Sociedad consideran que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley, salvo el requisito de cotización y el cambio de denominación social. En este sentido, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el ejercicio 2019.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

2. Objetivo y estructura de la sociedad.

a. Objeto de la sociedad.

La Finca Global Assets, S.A. tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

- La tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("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.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el 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 estas sociedades.

- 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.

- Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados precedentes, o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

- La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con idéntico u análogo objeto social, siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido.

b. Estructura de gobierno.

La Finca Global Assets, S.A. está dirigida por su Consejo de Administración, compuesta de cuatro miembros, siendo los mismos los siguientes:

- Tenedora Michigan 42 S.L.U., representada por Doña Susana García-Cereceda López – presidenta y consejera.

- Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez – consejero.

- Don Jorge Morán Sánchez – consejero.

- Mansfield Invest SOCIMI S.A., representada por Don Francisco Milone – consejero.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la compañía dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 9/2017 sobre información a suministrar, requisitos, documentación y procedimiento aplicables para la incorporación y la exclusión en el Mercado de acciones emitidas por empresas de reducida capitalización y SOCIMI en el Mercado Alternativo Bursátil. Esta estructura organizativa, entre otras cuestiones, lleve a cabo: i) servicios de gestión del activo, entre ellos, la contabilidad y servicios administrativos, ii) gestión del activo de cara al cumplimiento de las previsiones establecidas en planes de negocio y presupuestos, iii) mantener informado al Consejo de Administración sobre la situación financiera operativa y fiscal del activo y iv) gestión de la tesorería existente.

El Consejo de Administración diseña anualmente el Plan Estratégico de la compañía, que se irá ajustando en función de las indicaciones o requerimientos de los distintos equipos gestores y asesores encargados del desarrollo de dicho plan.

Los equipos de gestión y asesores, en función del ámbito en el que desarrollen su actividad dentro del plan estratégico, que colaboran estrechamente entre sí, pueden diferenciarse en:

a. Equipos de Gestión:
   El Equipo de Gestión que presta el servicio está formado por el personal de una sociedad vinculada que ha venido desarrollando históricamente la gestión de los activos que conforman el porfolio de la compañía. El Consejo de Administración considera que este mismo equipo de gestión está plénamente capacitado para la gestión de los nuevos activos que determine incorporar el Consejo al perímetro actual, así como el análisis financiero de la compañía y la gestión societaria inherente a la cotización en el MAB. Este mismo Equipo de Gestión realiza las tareas de contabilización de facturas de gastos e ingresos, compras y ventas, impuestos… que les proporcionen los asesores jurídicos o el propio Consejo de Administración.

b. El Asesor Jurídico Legal es un asesor externo que velará por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como la identificación de los riesgos jurídicos relacionados con la gestión y administración de activos y de la compañía.

c. El Asesor Jurídico Societario también es un asesor externo y velará por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como la identificación de los riesgos jurídicos relacionados con la cotización en el MAB, relaciones con accionistas, proveedor de liquidez y asesor registrado, publicación de hechos relevantes y cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta.

3. Gestión de los activos inmobiliarios

La tarea de gestión de activos es comprensiva de diversas áreas, todas ellas clave para la consecución de los objetivos de la compañía. Se puede dividir de la siguiente manera y en este orden de procedimiento:

a. Análisis de inventario: El procedimiento de análisis se refiere al estudio de los contratos de alquiler, la situación financiera de los inquilinos y de las Due Diligence elaboradas por los técnicos especializados. De esta forma los Equipos de Gestión adquieren un conocimiento profundo y detallado de los activos.

b. Evaluación y reporting: periódicamente o a petición del Consejo se procede a una evaluación de la cartera. Esta evaluación y reporting permite al Consejo identificar las principales variables donde se debe continuar el trabajo y aquellas donde deben implementarse acciones para reforzar o invertir la tendencia.

c. Implementación de la estrategia de inversión: el Consejo aprueba el Plan Estratégico anualmente, aunque pueda ser modificado en función de las circunstancias de mercado, y los Equipos de Gestión lo implementan. Tanto las reuniones de Consejo, como las evaluaciones periódicas, son herramientas para que el Consejo evalúe el cumplimiento del plan estratégico.

d. Gestión del porfolio de activos: en base a los pasos previos descritos, los Equipos de Gestión deben acometer las acciones necesarias para plasmar los objetivos marcados por el Consejo, una vez revisada la evaluación detallada de los Equipos de Gestión.

e. Monitorización de la financiación y análisis de posibles alternativas: Los Equipos de Gestión también pueden proponer alternativas de mercado a la estructura de financiación de la Sociedad**.** El motivo es que el Equipo de Gestión es quien conoce en primer lugar la evolución de los contratos de alquiler, la periodicidad de los flujos y los potenciales cambios que puedan surgir, y puede por tanto presentar alternativas para mejorar la financiación de la compañía.

Por tanto, las diversas funciones de la gestión de activos se pueden resumir como:

- Medidas de generación de ingresos
- Medidas de control y reducción de costes

4. Administración de las propiedades o property management

La administración de los inmuebles es clave para proporcionar la experiencia adecuada a los inquilinos, asegurando para la compañía dos elementos:

a. La satisfacción de los inquilinos debido a la atención de sus solicitudes.

b. El control del activo y sus costes de mantenimiento.

La administración llevada a cabo por los Equipos de Gestión tendrá en cuenta las incidencias que ocurran en cada uno de los inmuebles, identificando al inquilino, la gravedad de la incidencia, identificación de soluciones y seguimiento pormenorizado hasta su completa resolución, dando cuenta al Consejo de Administración cuando pueda suponer una desviación en el Plan Estratégico, ya sea al alza o a la baja.

Los Equipos de Gestión, dentro de su función de administración de las propiedades, deben además atender a los proveedores y negociar con ellos los presupuestos de pequeñas reparaciones y servicios recurrentes relacionados con las propiedades, siempre que dichas cuestiones sean responsabilidad de la propiedad y no del propio inquilino.

5. Procedimientos y control de riesgos área jurídica

El asesoramiento jurídico de **La Finca Global Assets, S.A.** tiene como objetivo la identificación de los riesgos legales así como el cumplimiento de la normativa vigente en cada momento por parte de la compañía.

Dicho asesoramiento se divide en:

a. *Asesor Jurídico Legal*: en todos aquellos asuntos del día a día de la gestión y administración de los activos y de la compañía y todos aquellos que estime oportunos en cada momento el Consejo de Administración.
b. *Asesor Jurídico Societario*: en aquellos asuntos relacionados con la cotización, relación con accionistas, proveedor de liquidez y asesor registrado, publicación de hechos relevantes, cumplimiento del reglamento interno de conducta y todos aquellos que estime oportunos en cada momento el Consejo de Administración.

Será el Consejo el que determine, en función del riesgo jurídico detectado según el procedimiento descrito a continuación, el Asesor que analizará dicho riesgo.

6. Procedimientos y control de riesgos área financiera

El Consejo de Administración es el órgano que debe velar por el adecuado desarrollo de los procedimientos de control financiero, además de los procedimientos de gestión y control jurídico de la compañía.

El Consejo podrá solicitar en cualquier momento al Equipo de Gestión la información que considere relevante, así como las proyecciones o estimaciones pertinentes para poder analizar, evaluar y tomar las acciones necesarias para la correcta administración de los riesgos financieros de la sociedad.

- *Procedimiento trimestral de control financiero*

El Equipo de Gestión es el encargado de llevar la contabilidad con las facturas e ingresos, compras y ventas que le proporcionan los Asesores Jurídicos o el propio Consejo; y se encarga además de todos los asuntos fiscales, los impuestos y tasas.

El Equipo de Gestión, además, elabora y actualiza el Modelo financiero de **La Finca Global Assets, S.A.** que estará diseñado siguiendo las indicaciones del Consejo. El Modelo es un instrumento clave en dos áreas: primero, el control de la situación financiera real de la compañía; y segundo, para la correcta elaboración de las proyecciones a futuro de los estados financieros, la evolución de la caja y del working capital.

La Finca Global Assets, S.A. realiza un cierre contable trimestral que aspira a ofrecer una imagen fiel.

7. Comunicaciones al mercado

Toda información que deba ser remitida al mercado será elaborada y supervisada por el equipo directivo de la Sociedad, siendo remitida a continuación al Asesor para su revisión y asesoramiento respecto a la documentación a remitir.

Con la información debidamente analizada y revisada, se remite copia de la misma a los miembros del Consejo de Administración, para conocer si existe algún tipo de objeción o comentario relevante sobre la misma. En el caso de que sea considerada correcta por que

no existan objeciones transmitidas en el plazo procedente, se procede a la remisión al mercado a través de la persona o personas autorizadas para realizar dicha comunicación.

La base de la información financiera a remitir, es la generada por la Sociedad y por sus estados financieros, que se rigen por los principios, reglas y criterios de valoración basados en criterios de prudencia y por las mismas bases de presentación que se incorporan en las Cuentas Anuales de la Sociedad. Los principios contables se basan en las normas de general aceptación en España y son conformes con el Plan General Contable Español.

Para la gestión, tramitación y contabilización de las transacciones de la Sociedad, esta dispone de aplicaciones específicas del negocio inmobiliario, que están diseñados como herramientas de gestión e información del negocio inmobiliario patrimonial en alquiler.

Todas las herramientas y aplicaciones utilizadas están gestionadas u operadas por empresas de reconocido prestigio en el sector y se usan en base a los contratos o licencias suscritos, respetando la prestación del servicio y manteniendo las necesarias copias de seguridad cumpliendo además todas las normas relativas a la protección de datos.

El Equipo de Gestión de la Sociedad se encarga de la revisión y elaboración de la información financiera previa al cierre, preparando los formatos necesarios para la supervisión y análisis por el Consejo de Administración.

El acceso a los equipos de gestión y elaboración de la información financiera de la Sociedad se encuentra debidamente protegido a través de medidas de acceso y formatos de contraseñas que impiden un acceso a personas no autorizadas.

Como hemos indicado, la Sociedad es la que se encarga de coordinar y elaborar la preparación de la información financiera que debe remitirse con carácter periódico al MAB.

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes que de acuerdo con la Circular 6/2018 de Bolsas y Mercados Españoles y Sistemas de Negociación, SA. deban hacerse.

El Consejo de Administración es informado de circunstancias y/o aspectos relevantes para la marcha de la Sociedad, y toda la información que se entienda que sea constitutiva de considerarse Hecho Relevante, es consultada además con el Asesor.

La información financiera periódica remitida al MAB y los Hechos Relevantes comunicados, son publicados en la página web de la Sociedad.

SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

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 19
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 imponibles 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. 43

11. Perdida 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 73
Artículo 38. Retribución de los consejeros 73
Artículo 39. Designación de cargos en el consejo de administración 73
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 ____ 111
Artículo 27.- Remuneración de la alta dirección ____ 111
TÍTULO VIII DEBERES DEL CONSEJERO ____ 111
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. 166
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. 180

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA SOCIEDAD Y SU NEGOCIO 180

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. 180
1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad. 180
1.3. Identificación completa de la Sociedad y objeto social. 180
1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes. 180
1.4.1. Nombre legal y comercial. 180
1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad. 180
1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-

SOCIMIS. _____ 180
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. _____ 180
1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, período de amortización, concesión o gestión. _____ 180
1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. _____ 180
1.6.3. Información fiscal. _____ 180
1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias. _____ 180
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. _____ 180
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._____ 181
1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. 181
1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor. _____ 181
1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores). _____ 181
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. _____ 181
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._____ 181
1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica._____ 181
1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre capital. _____ 181
1.18. Información relativa a operaciones vinculadas._____ 181
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._____ 181
1.18.2. Operaciones realizadas con los accionistas significativos. _____ 181
1.18.3. Operaciones realizadas con administradores y directivos. _____ 181
1.18.4. Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo._____ 181
1.19. Información financiera. _____ 181
1.19.1. Información financiera correspondiente a los tres últimos ejercicios. _____ 181
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._____ 181
1.19.3. Descripción de la política de dividendos. _____ 181
1.19.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.181
1.20. Factores de riesgo. _____ 181
1.20.1. Riesgos vinculados a la actividad de la Sociedad. _____ 181
1.20.2. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad._____ 181
2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES. _____ 181

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. 182
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. 182
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.182
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. 182
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. 182
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.182
2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General. 182
2.9. Proveedor de Liquidez y breve descripción de su función. 182
3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS. 182
4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 182
4.1. Información relativa al Asesor Registrado. 182
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.182
4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIS. 182
Anexo I. Cuentas anuales auditadas. 182
Anexo II. Informe de valoración independiente de la Sociedad. 182

TALLER DE TRABAJO 341

Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI. 341

1. Principales riesgos de la inversión 341
a. Riesgo relativo a la creación de una cartera de activos. 341
b. Riesgo derivado de la concentración de la inversión en un único activo. 341
c. Riesgos vinculados al nivel de ocupación del Activo Inicial, existencia de un único arrendatario y al cobro de las rentas. 342
d. Riesgo relativo a sociedad de recién creación. 342
e. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones. 343
f. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. 343
g. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros. 344
h. Riesgo de ejecución de obra y concesión de permisos, licencias o autorizaciones. 344
i. Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros. 345

2. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor 345

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. 346
(v) Cambio en la normativa que regula la actividad desarrollada por la Sociedad. 346
(vi) Concentración del negocio en España y concentración en el sector de residencias universitarias 347
b. Riesgos operativos y de valoración 347
(i) Riesgo relativo a sociedad de recién creación 347
(ii) Riesgo derivado de contratación con proveedores y de la subcontratación de servicios.347

(iii) Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de seguros insuficientes. 347
(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. 348
(vi) Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia de las acciones. 349
c. Riesgos vinculados a los Gestores 349
(i) Riesgos relativos a la gestión por parte de terceros 349
(ii) Los intereses de los Gestores de los contratos pueden diferir de los intereses de los accionistas de la Sociedad. 349
(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. 349
(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. 349
(v) La Sociedad depende de la pericia de los Gestores de los Contratos de Gestión. 349
(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 350
(i) Riesgo de relativa iliquidez de las inversiones inmobiliarias. 350
(ii) Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios. 350
Due Diligence de la propiedad 350
f. Riesgos asociados a las acciones de la Sociedad 351
(i) Riesgo de falta de liquidez de las acciones. 351
(ii) Evolución de la cotización. 351
(iii) Recomendaciones de buen gobierno. 351
(iv) Riesgo de que la Sociedad no reparta dividendos a sus accionistas. 351

TALLER DE TRABAJO 378

Caso real. Análisis de riesgo de una SOCIMI especializada en viviendas para tercera edad. 378

1. Ejemplo de SOCIMI, vehículo de inversión inmobiliaria orientada al mercado residencial de personas mayores. 378

2. Riesgo vinculado al modelo de negocio. 379

3. Concentración geográfica de producto y mercado. 379

4. Riesgo asociado a la valoración tomada para la fijación del precio de referencia. 380

TALLER DE TRABAJO 383

Caso real. Ejemplo de una SOCIMI resultado de la joint venture entre un fondo y un gestor inmobiliario. 383

1. Socimi resultado de joint venture entre un fondo y un gestor inmobiliario. 383

2. Riesgo por influencia actual del accionista mayoritario. 384

3. Riesgo por conflictos de interés con partes vinculadas 384

TALLER DE TRABAJO 388

Caso real. Conflictos de intereses en las SOCIMI. Supuesto de accionista mayoritario. 388

Precauciones en la SOCIMI cotizadas. Los intereses del accionista mayoritario pudieran resultar distintos de los intereses de los potenciales nuevos accionistas minoritarios. 388

TALLER DE TRABAJO ____ **392**

La SAREB encuentra una nueva fórmula de desinversión a través de SOCIMIS.392

Transmisión de la plena propiedad de Inmuebles titularidad de SAREB a su SOCIMI. ____ 392

Informe del consejo de administración de Témpore Properties Socimi, S.A. en relación con una propuesta de aumento de capital con cargo a una aportación no dineraria consistente en un conjunto de activos inmobiliarios titularidad de la Sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria, S.A. (SAREB). ____ 393

Capítulo 7. Circular 2/2013 del mercado alternativo bursátil sobre régimen aplicable a SOCIMI ____ **401**

1. Requisitos generales. Capital social. ____ **401**

2. Estatutos sociales de las SOCIMI ____ **402**

3. Folleto Informativo por la CNMV ____ **402**

4. Negociación de sus acciones al MAB. Asesor registrado y proveedor de liquidez ____ **403**

5. Incorporación de la SOCIMI al MAB. Free Float ____ **403**

6. Valoración de experto independiente ____ **403**

7. Información financiera periódica y página web. ____ **404**

8. Accionistas de referencia. Lock-Up ____ **404**

TALLER DE TRABAJO ____ **406**

El éxito de las SOCIMI depende del MAB, Mercado Alternativo Bursátil ____ **406**

TALLER DE TRABAJO ____ **408**

Auditoría de las SOCIMI inmobiliarias y Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. ____ **408**

1. Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil. ____ **408**

2. Auditoría de la SOCIMI inmobiliarias. ____ **408**

TALLER DE TRABAJO ____ **410**

Información a suministras por SOCIMI incorporadas al mercado alternativo bursatil.410

Información a facilitar por el asesor. ____ 410

Información periódica (semestral y anual). ____ 410

Información relevante. ____ 410

Participaciones privilegiadas. ____ 410

Operaciones realizadas por administradores y directivos. ____ 410

Pactos parasociales. ____ 410

Información acerca de operaciones societarias. ____ 410

Registro y difusión de la información. Página web. ____ 410

TALLER DE TRABAJO ____ **420**

Las valoraciones de las SOCIMI. Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y Circular 2/2013 sobre valoración de la SOCIMI. ____ **420**

PARTE SEGUNDA ____ **422**

Régimen fiscal de las SOCIMI ____ **422**

Capítulo 8. Régimen fiscal de las SOCIMI ____ **422**

1. Impuesto sobre Sociedades (IS) ____ **422**

2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) ____ **424**

3. Régimen fiscal de los socios de las SOCIMI ____ **424**

a. Sujeto pasivo IRPF. 424
b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes 425

4. Transmisión de participaciones en el capital de las SOCIMI 425
a. Sujeto pasivo IRPF. 425
b. Impuesto sobre la Renta de no Residentes 425

5. Requisitos para la aplicación el régimen fiscal especial. 426

6. Obligaciones de información. 426

7. Salida del régimen fiscal especial. 427

8. Pérdida del régimen fiscal especial. 427

TALLER DE TRABAJO 429

Fiscalidad de las SOCIMIs 429

1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades (" IS "). 429

2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs. 431
a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs 431
(i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF") 431
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (" IRNR ") con establecimiento permanente (" EP ") 432
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP 432
b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la trasmisión de las acciones de las SOCIMIs. 433
(i) Inversor sujeto pasivo del IRPF. 433
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP 434
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP 434

3. Imposición sobre el patrimonio (" IP ") 435

4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (" ISD ") 436

5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs 437

TALLER DE TRABAJO 438

El Régimen fiscal de las SOCIMI tras la reforma de 2013 438

TALLER DE TRABAJO 441

Esquemas del régimen fiscal de las SOCIMI 441

TALLER DE TRABAJO 453

Ventajas del régimen fiscal de las SOCIMI. 453

1. Tributación al 0% 453

2. Ventajas para SOCIMI participada por REIT extranjero. 454

3. Desparece la distribución obligatoria de dividendos. 454

4. Memoria de las cuentas anuales. 454

5. Pérdida del régimen fiscal especial. 454

CHECK-LIST 456

1. Fiscalidad de las SOCIMI 456

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? 458

3. ¿Cómo deben de presentar su declaración del Impuesto las sociedades que hayan optado por este régimen fiscal especial? 458

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? 459

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? 459

6. ¿Están sometidos a retención los dividendos distribuidos por las SOCIMI que hayan optado por la aplicación de este régimen especial? 460

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%? 460

8. La opción por la aplicación de este régimen especial ¿es compatible con la aplicación de los regímenes especiales previstos en el TRLIS? 460

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? 461

10. ¿Por qué normativa se regirán las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial? 461

13. ¿Puede optarse por la aplicación de este régimen aún cuando todavía no se cumplan los requisitos exigidos para su aplicación? 462

14. Las entidades que hubieran optado por aplicar el régimen fiscal de las SOCIMI ¿bajo qué circunstancias pierden el derecho a disfrutar del mismo? 462

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? 463

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? 463

17. ¿Cómo se determinan las rentas de los inmuebles a efectos de la aplicación de este régimen? 464

18. ¿Cuáles son las rentas exentas de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen especial? 465

19. ¿Cuál es el tipo de gravamen de las sociedades que hayan optado por la aplicación de este régimen? 465

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? 465

Capítulo 9. Formalización de la opción la opción para la aplicación del régimen especial de las SOCIMI 467

1. La opción por la aplicación del régimen fiscal especial 467

2. Período transitorio para el cumplimiento de requisitos del régimen. 468

TALLER DE TRABAJO 470

Requisitos para aplicar el régimen especial de las SOCIMI 470

Descripción 470
Forma societaria 470
Sociedad Anónima Incluir denominación SOCIMI, S.A. 470
Capital social mínimo. 5.000.000 euros 470
Objeto social 470
Requisitos de inversión 470
Rentas 470
Requisito de cotización 471

Financiación. 471
Periodo de tenencia / arrendamiento 471
Distribución de resultados 471
Plazo distribución del dividendo 471
Régimen fiscal SOCIMI. Aplicación del régimen especial. 471

Capítulo 10. Obligaciones contables de información de las SOCIMI 476

1. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. 476

2. Memoria 476

3. Reservas. 476

4. Dividendos. 477

5. Activos. 477

TALLER DE TRABAJO 478

Modelo de Cuentas anuales resumidas de una SOCIMI 478
Estados financieros 478
Balance de Situación 478
Cuenta de Pérdidas y Ganancias 478
Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos 478
Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto 478
Estado de Flujos de Efectivo 478
Notas explicativas a los estados financieros: 478
Naturaleza y actividad de la sociedad 478
Bases de presentación 478
Normas de registro y valoración 478
Inversiones inmobiliarias 478
Arrendamientos operativos-arrendador 478
Política y gestión de riesgos 478
Activos financieros 478
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes 478
Fondos propios 478
Pasivos financieros 478
Situación fiscal 478
Información relativa al Consejo de Administración de la Sociedad y personal de Alta Dirección 478
Ingresos y gastos 478
Operaciones con partes vinculadas 478
Impactos comparativos con NIIF 478
Hechos posteriores 478

Capítulo 11. Pérdida del régimen fiscal especial. 511

Capítulo 12. Tipo de gravamen 0% en el Impuesto de Sociedades IS. 512

Capítulo 13. La percepción de dividendos. IRPF 513

PARTE TERCERA 515

Formularios 515

Caso real. Documento informativo de incorporación al mercado alternativo bursátil, segmento para SOCIMIs (MAB-SOCIMIs) 515
Resumen de información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción y principales riesgos de inversión. 515
Información general y relativa a la compañía y a su negocio. 515
Información relativa a las acciones. 515
Otras informaciones de interés. 515
Asesor registrado y otros expertos o asesores. 515
Información general y relativa a la compañía y a su negocio. 515

¿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.