



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

**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**

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:

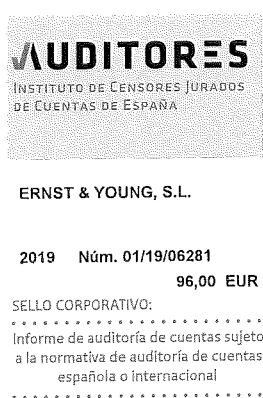
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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.



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

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

		<u>Año 2018</u>	<u>Año 2017</u>
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

	<u>Año 2018</u>	<u>Año 2017</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS A+B+C	<u>9.737</u>	<u>4.587</u>

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 Escriturado	(Nota 9.2, 9.3 y 9.4) Reservas			(Nota 9.5) Dividendo activo a pagar	Resultado del ejercicio	Patrimonio neto total
		Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras			
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 simultánea extinción de la mercantil "Promociones y Concierptos 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 como 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 periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha 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:

	<u>Miles de €</u>
Base de Distribución:	
Pérdidas y Ganancias del Ejercicio	<u>9.737</u>
	<u>9.737</u>
Distribución:	
A reserva legal	503
A reserva voluntaria	1.847
A dividendos	<u>7.387</u>
	<u>9.737</u>

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:

- 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.
- 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:

	<u>Vida útil estimada</u>
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:

	<u>Vida útil estimada</u>
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 específicas	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 impagos, 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:

En miles €	Valor		Gastos		Total
	Suelo	Construcción	Amortización Acumulada	Formalización Arrendamientos	
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
	<u>183.930</u>	<u>196.218</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>380.148</u>

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)
	<u>(3.924)</u>	<u>(3.924)</u>

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:

En miles €	A 31-dic-18		A 31-dic-17	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Fianzas y depósitos constituidos	3	5.250	-	5.297
Total otras inversiones financieras	3	5.250	-	5.297
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	1.878	-	1.275	-
Cientes, 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
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	549	243
Cientes, facturas pendientes de formalizar	343	106
Cientes 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	<u>2.099</u>	<u>1.479</u>

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	<u>292</u>	<u>18</u>

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:

	<u>A 31-dic-18</u>	<u>A 31-dic-17</u>
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:

	<u>Participación en capital social</u>	<u>Reparto de prima de creación</u>
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
		<u>15.871</u>

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
		<u>4.129</u>

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:

En miles €	A 31-dic-18		A 31-dic-17	
	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	<u>6.162</u>	<u>391.060</u>	<u>76</u>	<u>393.321</u>
Proveedores (Nota 10.3)	2.425	-	3.602	-
Anticipos de clientes (Nota 10.3)	73	-	76	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<u>2.498</u>	<u>-</u>	<u>3.678</u>	<u>-</u>
Total pasivos financieros	<u>8.660</u>	<u>391.060</u>	<u>3.754</u>	<u>393.321</u>

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
	<u>388.692</u>	<u>387.461</u>

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 Versorgungskasse 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				
	<u>395.000</u>	<u>395.000</u>				
Gastos de formalización de deudas	(6.409)	(7.615)			(1.206)	(1.190)
	<u>388.591</u>	<u>387.385</u>			<u>(10.417)</u>	<u>(10.401)</u>

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	-	-
	<u>395.000</u>	<u>395.000</u>

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	<u>6.419</u>	<u>5.936</u>
Dividendo activo a pagar	2.111	-
Otros pasivos a corto plazo	<u>2.111</u>	<u>-</u>

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
	<u>2.498</u>	<u>3.678</u>

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:

Miles de €	Al 31-dic-2018		Al 31-dic-2017	
	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:

Miles de €	Al 31-dic-2018		Al 31-dic-2017	
	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 €	Variación hasta		
	Al 1-ene-2018	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 amortización	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
	<u>5.049</u>	<u>(388)</u>	<u>4.661</u>
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
	<u>101.859</u>	<u>(2.403)</u>	<u>99.456</u>

Miles de €	Variación hasta		
	Al 1-ene-2017	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 amortización	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
	<u>5.244</u>	<u>(195)</u>	<u>5.049</u>
Pasivo no corriente:			
- Diferimiento por reinversión	7.017	(195)	6.822
- Por incremento de valor activos inmobiliarios. Ver nota 6	95.037	-	95.037
	<u>102.054</u>	<u>(195)</u>	<u>101.859</u>

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, 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:

Miles de €	31-dic-2018			31-dic-2017		
	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:

Miles de €	31-dic-2018			31-dic-2017		
	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
	<u>45.912</u>	<u>43.541</u>

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	<u>(16.183)</u>	<u>(17.847)</u>

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
	<u>26</u>	<u>70</u>

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	<u>(11.141)</u>	<u>(10.665)</u>
- 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	<u>(16.120)</u>	<u>(15.411)</u>

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)
	<u>(11.626)</u>	<u>(13.211)</u>

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	<u>(10.417)</u>	<u>(10.402)</u>

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 Presidente del Consejo de Administración Presidente del Consejo de Administración	Vía Celere Desarrollos Inmobiliarios, S.A. Dos Puntos Asset Management, S.L. 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 Vía 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:

<u>Año 2018</u>			<u>Año 2017</u>		
Número de clientes	% superficie ocupada	% rentas facturadas	Número de clientes	% superficie ocupada	% rentas facturadas
7	50,32%	52,10%	7	50,72%	54,30%
107	49,68%	47,90%	105	49,28%	45,70%
114	100,00%	100,00%	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
	<u>87</u>	<u>137</u>

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.

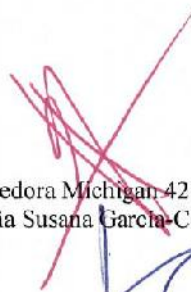
No es relevante la información referente a combinaciones de negocios.

No mantiene negocios conjuntos en curso con otras sociedades.

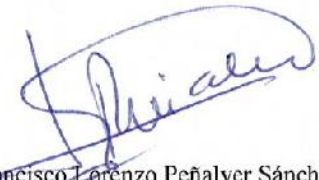
No existen operaciones interrumpidas.

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 16/2012, 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 16/2012, 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 m ²	Plazas de Garaje	Superficie en m ²	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
	<u>395.000</u>

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
		<u>4.129</u>

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
