

Madrid, 30 de abril de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en los artículos 228 y 323 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**" o "**Park Rose**") pone en conocimiento la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión del ejercicio 2018.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado del 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión del ejercicio 2018.
- Resumen del informe sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno de la Sociedad.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por los que no han sufrido cambios.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (<http://www.parkroseinmobiliaria.com/>).

D. Luis Alberto Akel Valech  
Presidente del Consejo de Administración  
Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A.

**INMOBILIARIA PARK ROSE  
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. y  
sociedades dependientes (Grupo  
consolidado)**

**Informe de auditoría,  
Cuentas anuales consolidadas  
al 31 de diciembre de 2018  
e Informe de Gestión consolidado  
del ejercicio 2018**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS  
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A los accionistas de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. y  
sociedades dependientes (Grupo consolidado)**

---

**Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes -Grupo consolidado- (el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

**Fundamento de la opinión**

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

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

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

---

**Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### **Valoración de las inversiones inmobiliarias**

**Descripción** Los inmuebles destinados al arrendamiento, incluidos en el epígrafe inversiones inmobiliarias del activo del balance consolidado, son las unidades generadoras de efectivo que constituyen la actividad empresarial del Grupo. Hemos considerado uno de los aspectos más significativos de la auditoría la razonabilidad de la valoración de los inmuebles debido a que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa y la implicación del juicio de la Dirección.

**Nuestra respuesta** Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración encargado por la Dirección de la Sociedad Dominante a un experto independiente, y hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad del experto independiente, y la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. Asimismo, hemos aplicado procedimientos de comprobación de la titularidad de los inmuebles, de la formalización de los contratos de arrendamiento, de la actividad comercial desarrollada por el Grupo, y de la adecuación del reconocimiento y registro contable de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles.

Adicionalmente, hemos aplicado procedimientos de revisión del adecuado registro y revelación en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

### **Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI**

**Descripción** La Sociedad Dominante aplica, desde el año 2017, el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. 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 y que impactan directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la sociedad. Una aplicación indebida del régimen podría tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo, por lo que consideramos que se trata de uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

**Nuestra respuesta** Para abordar esta cuestión, hemos aplicado procedimientos de auditoría que han consistido en la realización de una revisión de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI; la evaluación del grado de cumplimiento de los mismos por parte de la Sociedad Dominante del Grupo; y de la capacidad de la Dirección para llevar a cabo las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal.

Asimismo, hemos revisado que la información incluida en las notas 3.9, 14 y 23 de la memoria consolidada es la requerida por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

---

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

#### **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

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

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

---

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad Dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.  
Inscrita en el ROAC Nº 52347

Miguel Ángel Catalán Blasco  
Inscrito en el ROAC Nº16132

30 de abril de 2019

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

2019 Núm. 20/19/04736

CÒPIA  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional

## Balance de Situación consolidado

Empresa: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI ,S.A.  
 Periodo: de Enero a Diciembre 2018  
 Fecha: 30/03/2019

Activo	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2018
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>19.482.908,00</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	3,1 Y 6	<b>2.283,30</b>
5. Aplicaciones Informáticas		2.283,30
<b>II. Inmovilizado material</b>	3,2 Y 7	<b>659.876,93</b>
1. Terrenos y construcciones		560.044,12
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.		99.832,81
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	2,3 3,3 Y 8	<b>18.670.797,77</b>
1. Terrenos		8.838.536,98
2. Construcciones		9.832.260,79
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	3,5 Y 10	<b>149.950,00</b>
5. Otros activos financieros		149.950,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>265.077,83</b>
<b>III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar</b>		<b>77.947,39</b>
1. Clientes por ventas y prest. servicios		720,29
b) Cltes.por ventas y prest.servicios CP	3,5 Y 10	720,29
3. Deudores varios	3,5 Y 10	26.925,35
5. Activos por impuesto corriente		50.301,75
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	3,5, 10 y 17	<b>14.070,51</b>
2. Créditos a empresas		14.070,51
<b>VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes</b>	3,5 Y 10	<b>173.059,92</b>
1. Tesorería		173.059,92
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>19.747.985,82</b>

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2018
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>8.245.401,56</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	12	<b>8.207.610,65</b>
<b>I. Capital</b>		<b>9.577.226,00</b>
1. Capital escriturado		9.577.226,00
<b>III. Reservas</b>		<b>-151.208,43</b>
1. Legal y estatutarias		34.908,19
2. Otras reservas		-1.497,42
3. reservas sociedades consolidadas		-184.619,20
<b>IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)</b>		<b>-150.001,00</b>
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>-689.891,98</b>
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)		-689.891,98
<b>VI. Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante</b>	12	<b>-378.513,95</b>
<b>A-2) Ajustes por cambio de valor</b>		<b>37.790,92</b>
<b>I. Diferencias de conversión</b>	12	<b>37.790,92</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	11	<b>9.226.542,01</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>		<b>9.226.542,01</b>
2. Deudas con entidades de crédito		8.576.275,94
5. Otros pasivos financieros	17	650.266,07
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.276.042,26</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	11	<b>2.103.827,10</b>
2. Deudas con entidades de crédito		516.829,95
5. Otros pasivos financieros	17	1.586.997,15
<b>V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar</b>		<b>172.215,16</b>
1. Proveedores		20.252,98
b) Proveedores a corto plazo	11	20.252,98
3. Acreedores varios	11	88.495,74
6. Otras deudas con las Admin. Públicas		28.466,44
7. Anticipos de clientes	11	35.000,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>19.747.985,83</b>

Artefale'

## Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada

Empresa: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI ,S.A.  
 Período: de Enero a Diciembre 2018  
 Fecha: 30/03/2019

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTAS DE LA MEMORIA	2018
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	15	<b>818.541,67</b>
b) Prestaciones de servicios		818.541,67
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>31.725,00</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr.		31.725,00
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	15	<b>-758.392,66</b>
a) Servicios exteriores		-604.116,57
b) Tributos		-154.276,08
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	6 7 8	<b>-227.733,61</b>
<b>12. Otros Resultados</b>		<b>12.450,18</b>
<b>A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>-123.409,42</b>
<b>15. Gastos financieros</b>		<b>-256.577,40</b>
b) Por deudas con terceros		-256.577,40
<b>17. Diferencias de cambio</b>		<b>1.472,87</b>
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-255.104,53</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-378.513,95</b>
<b>A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.</b>		<b>-378.513,95</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		<b>0,00</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	12	<b>-378.513,95</b>

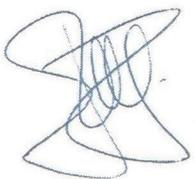
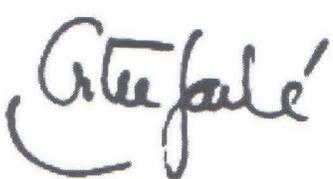
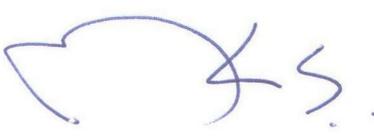
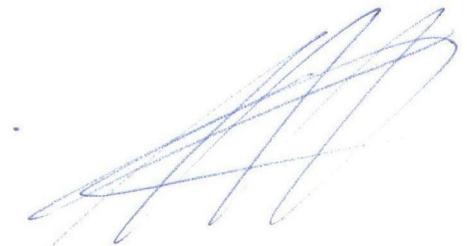
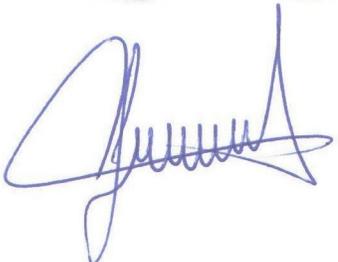
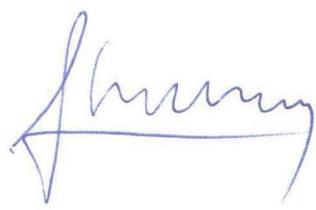
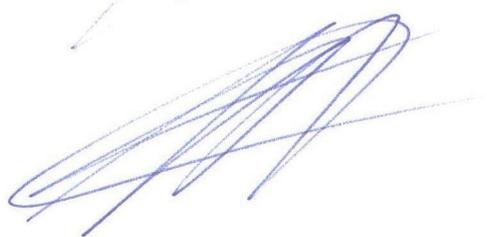
Artefale'

**A) Estado normal consolidado de ingresos y gastos**

NIF sociedad: A66116096

Nombre sociedad: INMOB PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

	<b>Importe 2018</b>
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-378.513,95</b>
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	
<b>I. Por valoración de instrumentos financieros</b>	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta	
2. Otros ingresos/gastos por pasivos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	
3. Otros ingresos/gastos	
<b>II. Por coberturas de flujos de efectivo</b>	
1. Ingresos/gastos por coberturas de flujos de efectivo	
2. Ingresos/gastos por cobertura de inversión neta en el extranjero	
<b>III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	
<b>IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes</b>	
<b>V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para venta</b>	
<b>VI. Diferencias de conversión</b>	37.790,92
<b>VII. Efecto impositivo</b>	
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO (I+II+...+V)</b>	<b>37.790,92</b>
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	
<b>VIII. Por valoración de instrumentos financieros</b>	0,00
1. Activos financieros disponibles para la venta	
2. Otros ingresos/gastos por pasivos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	
3. Otros ingresos/gastos	
<b>IX. Por coberturas de flujos de efectivo</b>	0,00
1. Ingresos/gastos por coberturas de flujos de efectivo	
2. Ingresos/gastos por cobertura de inversión neta en el extranjero	
<b>X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	
<b>XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para venta</b>	
<b>XII. Diferencias de conversión</b>	
<b>XIII. Efecto impositivo</b>	
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII+IX+...+XIII)</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>-340.723,03</b>

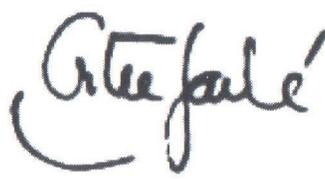




  




**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado**

NIF sociedad: A66116096

Nombre sociedad: INMOB PARK ROSE IBEROAMER SOCIMI, S.A.

	Capital Escriturado	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017</b>							
I. Ajustes por cambios de criterio 2017							
II. Ajustes por errores 2017							
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>9.577.226,00</b>	<b>33.410,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-689.891,98</b>	<b>0,00</b>	<b>8.920.744,79</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos					-378.513,95	37.790,92	-340.723,03
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital							0,00
2. (-) Reducciones de capital							0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto							
4. (-) Distribución de dividendos							
5. Operaciones con acciones o participaciones propias	0,00	0,00	-150.001,00	0,00	0,00	0,00	-150.001,00
6. Incremento (reducción) patr.neto combinación negocios							
7. Otras operaciones con socios o propietarios							
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	-184.619,20	0,00	-689.891,98	689.891,98	0,00	-184.619,20
1. Movimiento de la reserva de revalorización							
2. Otras variaciones							
2. Reservas de sociedades consolidadas		-184.619,20		-689.891,98	689.891,98	0,00	-184.619,20
<b>C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>9.577.226,00</b>	<b>-151.208,43</b>	<b>-150.001,00</b>	<b>-689.891,98</b>	<b>-378.513,95</b>	<b>37.790,92</b>	<b>8.245.401,56</b>





## Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

NIF sociedad: A66116096

Nombre sociedad: INMOB PARK ROSE IBEROAMER SOCIMI, S.A.

	Consolidado 2018
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	-378.513,95
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>486.383,33</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	222.733,61
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	
c) Variación de provisiones (+/-)	
d) Imputación de subvenciones (-)	
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	
g) Ingresos financieros (-)	
h) Gastos financieros (+)	256.577,40
i) Diferencias de cambio (+/-)	-1.472,87
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	3.545,19
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>157.312,78</b>
a) Existencias (+/-)	
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	583.656,72
c) Otros activos corrientes (+/-)	
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	-426.343,94
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>-256.577,40</b>
a) Pagos de intereses (-)	-256.577,40
b) Cobros de dividendos (+)	
c) Cobros de intereses (+)	
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>8.604,76</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>	<b>-5.622.801,10</b>
a) Empresas del grupo y asociadas	
b) Inmovilizado intangible	-2.322,00
c) Inmovilizado material	-418.252,49
d) Inversiones inmobiliarias	-5.118.796,61
e) Otros activos financieros	-83.430,00
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	
g) Unidad de negocio	
h) Otros activos	
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>	<b>0,00</b>
a) Empresas del grupo y asociadas	
b) Inmovilizado intangible	
c) Inmovilizado material	
d) Inversiones inmobiliarias	
e) Otros activos financieros	
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	
g) Unidad de negocio	
h) Otros activos	
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)</b>	<b>-5.622.801,10</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>-150.001,00</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	-150.001,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	0,00
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	0,00
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>5.416.192,95</b>
a) Emisión	6.606.805,02
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	
2. Deudas con entidades de crédito (+)	3.731.700,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	2.782.896,87
4. Deudas con características especiales (+)	92.208,15
5. Otras deudas (+)	
b) Devolución y amortización de	-1.190.612,07
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-388.455,18
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	-802.156,89
4. Deudas con características especiales (-)	
5. Otras deudas (-)	
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>0,00</b>
a) Dividendos (-)	
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)</b>	<b>5.266.191,95</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>	
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>	<b>-348.004,39</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>521.064,31</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	<b>173.059,92</b>

Artefale'

## ÍNDICE

---

1	<b>NATURALEZA Y ACTIVIDADES DE LAS SOCIEDADES DEL GRUPO</b>
2	<b>BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES</b>
3	<b>NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN</b>
4	<b>COMBINACIONES DE NEGOCIOS</b>
5	<b>NEGOCIOS CONJUNTOS</b>
6	<b>INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>
7	<b>INMOVILIZADO MATERIAL</b>
8	<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>
9	<b>ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS</b>
10	<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>
11	<b>PASIVOS FINANCIEROS</b>
12	<b>FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>
13	<b>MONEDA EXTRANJERA</b>
14	<b>SITUACIÓN FISCAL</b>
15	<b>INGRESOS Y GASTOS</b>
16	<b>SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS</b>
17	<b>OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS</b>
18	<b>HECHOS POSTERIORES AL CIERRE</b>
19	<b>INFORMACIÓN SEGMENTADA</b>
20	<b>OTRA INFORMACIÓN</b>
21	<b>INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO</b>
22	<b>INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO</b>
23	<b>NOTAS ADICIONALES INCORPORADAS A EFECTOS DE CUMPLIMIENTO DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 11/2009, DE 26 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE REGULAN LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO Y POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES</b>
24	<b>INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI de conformidad con la Ley 11/2009</b>
25	<b>INFORMACIÓN SOBRE DEPENDIENTES</b>

## **1. NATURALEZA Y ACTIVIDADES DE LAS SOCIEDADES DEL GRUPO**

### **1.1 Sociedad dominante**

La sociedad INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. (por transformación de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.L. y en adelante e indistintamente IPRI) a que se refiere la presente memoria se constituyó el año 2013, estableciendo su domicilio social y fiscal en la calle Enrique Granados, 112, 5<sup>o</sup>1<sup>a</sup>, de Barcelona. En fecha 25 de abril de 2017 la Junta de Socios trasladó su domicilio social a la calle Doctor Trueta, 183, 6<sup>o</sup> 8<sup>a</sup>, de Barcelona, traslado inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 19 de mayo de 2017. Finalmente, en fecha 15 de diciembre de 2017 se elevó a público el traslado del domicilio social al actual, sito en calle Pau Claris, 162, 5<sup>o</sup>2<sup>a</sup>, de Barcelona.

Inicialmente se constituyó como Sociedad de responsabilidad limitada. No obstante, la Junta de Socios ha acordado su transformación en Sociedad Anónima, por lo que el 30 de noviembre de 2017 presentó en el Registro Mercantil de Barcelona la solicitud de designación de experto independiente para la elaboración de informe sobre el patrimonio no dinerario, a los efectos previstos en el artículo 18.3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, en relación el artículo 133 del Reglamento del Registro Mercantil y del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

La transformación a sociedad anónima se elevó a público mediante escritura otorgada ante el Notario D. Fernando -Bautista Pérez en fecha 05/11/2018 y número 2350 de su protocolo.

En cuanto a la actividad de la sociedad dominante, los socios de ésta, mediante escritura otorgada ante el Notario D. Fernando -Bautista Pérez en fecha 05/11/2018 y número 2350 de su protocolo en la que se transformó la sociedad en Anónima, se modificó el objeto social de la entidad quedando de la siguiente forma:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que están 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 social de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para la SOCIMI por la legislación vigente.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que le sustituya en el futuro.

## **1.2 Sociedad dependiente**

El 100% del capital social de la sociedad INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP (EN adelante e indistintamente PROPERTY) pertenece a INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. por adquisición sucesiva, por aportaciones no dinerarias de los socios de ésta, en fechas 26/04/2017 y 30/06/2017.

INMOBILIARIA PROPERTY está domiciliada en 1820 Corporate Lake Blvd Ste 306 Weston, Florida (Estados Unidos) y está debidamente inscrita en la División de Sociedades del Departamento de Florida con el número W16000010939.

La actividad desarrollada por INMOBILIARIA PROPERTY es la de adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento

## **1.3 Cierre del ejercicio**

Las cuentas a que se refiere la presente memoria corresponden al ejercicio 2018.

Las sociedades que componen el grupo mercantil cierran el ejercicio social a 31 de diciembre.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1 Imagen fiel**

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han formulado a partir de los registros contables de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. y de la sociedad dependiente. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 se han preparado de acuerdo a la legislación mercantil vigente, con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad y en las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas (RD 1159/2010) con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada al 31 de diciembre de 2018 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 serán aprobadas sin modificaciones significativas por la Junta General de Socios de la sociedad dominante.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable por lo que no ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la sociedad dominante, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el artículo 38 del Código de Comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

## 2.2 Principios contables

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el artículo 38 del Código de Comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

## 2.3 Aspectos críticos de la valoración y de la estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2018 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2018 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones de la sociedad, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

- Locales propiedad directa de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

Dirección	Población	Valor adquisición	Amortización acumulada	VNC	Valor de recuperación
C/ Escorial 30-32	Barcelona	358.665	27.696	330.969	611.481
C/ Escorial 30-32	Barcelona	153.713	10.191	143.522	
C/ Carreras Candi 3-7	Barcelona	685.000	37.204	647.796	891.126
C/ Sant Eusebi 25	Barcelona	700.000	24.876	675.124	808.785ç4
Avda. Icaria 157	Barcelona	135.000	5.815	129.185	283.295
Gran Vía 923	Barcelona	255.000	14.279	240.721	398.889
C/ Montesa 15	Madrid	1.380.000	23.053	1.356.947	1.930.533
C/ Arturo Soria 301	Madrid	669.500	6.598	662.903	765.857
C/ José Gutiérrez Maroto 22	Madrid	506.907	11.229	495.678	663.017
C/ Padilla 334	Barcelona	89.641	1.214	88.427	145.440
C/ Pau Claris 184	Barcelona	1.537.498	9.080	1.528.418	1.768.060
C/ Doctor Trueta 183	Barcelona	5.403.289	136.918	5.266.370	5.796.065
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	772.102	5.533	766.569	5.130.566
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	3.610.290	22.564	3.587.726	
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	178.766	1.043	177.723	
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	151.689	885	150.804	
C/ Ronda República 145	Mataró	405.950	1.200	404.750	335.319
<b>TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>		<b>16.993.009,49</b>	<b>339.378</b>	<b>16.653.632</b>	<b>19.528.433</b>
C/ Pau Claris, 162	Barcelona	564.272,72	4.228,60	560.044,12	626.574

<b>TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>564.272,72</b>	<b>4.228,60</b>	<b>560.044,12</b>	<b>626.574</b>
<b>TOTAL INVERSIONES en ESPAÑA</b>	<b>17.557.283</b>	<b>343.606</b>	<b>17.213.676</b>	<b>20.155.007</b>

- Locales propiedad directa de INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP

<b>Dirección</b>	<b>Población</b>	<b>Valor adquisición</b>	<b>Amortización acumulada</b>	<b>VNC</b>	<b>Valor de recuperación</b>
Edificio For Mayer	Miami	685.380	35.145	650.234	747.369
Edificio Orlando	Orlando	1.383.856	70.963	1.312.893	1.615.227
<b>TOTAL INVERSIONES en EE.UU</b>		<b>2.069.236</b>	<b>106.109</b>	<b>1.963.127</b>	<b>2.362.596</b>

En resumen, las inversiones inmobiliarias del Grupo ascienden a:

	<b>Valor adquisición</b>	<b>Amortización acumulada</b>	<b>VNC</b>	<b>Valor de recuperación</b>
INVERSIONES EN ESPAÑA	17.557.2823	343.606	17.213.676	20.155.007
INVERSIONES EN EE.UU	2.069.236	106.109	1.963.127	2.362.596
<b>TOTAL INVERSIONES GRUPO</b>	<b>19.626.518</b>	<b>449.715</b>	<b>19.176.803</b>	<b>22.517.603</b>

## 2.4 Comparación de la información

Al tratarse del primer ejercicio de consolidación no se incorpora en los estados contables y en la presente memoria la información relativa al ejercicio anterior, salvo en aquellos casos en que se pueda considerar relevante a los efectos de una mejor comprensión de los mismos.

## 2.5 Moneda funcional y moneda de presentación

La moneda funcional de la dominante es el euro si bien la sociedad dependiente ha formulado sus cuentas en "dólares" al ser ésta su moneda funcional.

A los efectos de la conversión, se han aplicado los criterios contenidos en el artículo 61 y la disposición transitoria 6º del Real Decreto 1159/2010 de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre

## 2.6 Agrupación de partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance salvo aquellas partidas que afecten a la reclasificación temporal (corto y largo plazo)

## 2.7 Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable.

## **2.8 Corrección de errores**

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas. Los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, son comentados, en su caso, en sus apartados correspondientes.

## **3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

---

Se consideran sociedades dependientes aquellas sobre las que INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. , directa o indirectamente, ejerce el control según lo previsto en el artículo 42 del Código de Comercio. El control es el poder para dirigir la política financiera y de explotación con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose, a estos efectos, los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder del Grupo o de terceros.

La sociedad dependiente se ha consolidado mediante la aplicación del método de integración global.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las sociedades dependientes se incluyen en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha en que se obtiene el control de las mismas y exista obligación o decisión voluntaria de consolidar. Las Sociedades dependientes se excluirán desde la fecha en que se pierda el control.

Las transacciones y saldos mantenidos con sociedades dependientes y los beneficios o pérdidas no realizados se eliminan en el proceso de consolidación si bien, durante el 2018, no ha habido operaciones entre ambas sociedades que afecten al resultado consolidado.

Las políticas contables de la sociedad dependiente se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

Las cuentas anuales o estados financieros de las sociedades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad dominante.

El valor razonable de la inversión mantenida constituye el coste de adquisición a efectos de su valoración de conformidad con su clasificación.

A los efectos, y cuando ha sido preceptivo se han aplicado los siguientes criterios contables:

### **3.1 Criterios de homogenización de las cuentas Anuales consolidadas**

Las cuentas anuales consolidadas se han establecido en la misma fecha y periodo al ser coincidentes en las sociedades que integran el grupo mercantil.

Las partidas del Activo, Pasivo y Fondos Propios han seguido criterios homogéneos sin que corresponda realizar ningún ajuste por este concepto.

Las cuentas anuales de la sociedad dependiente han sido revisadas por González & Associates, P.A. (EE.UU) sin que hayan detectado "*ninguna modificación material que deba hacerse en los estados financieros ...*" por lo que se consideran que reflejan la imagen fiel del patrimonio de la sociedad sin que proceda ningún ajuste

A efectos de la homogenización valorativa de los diferentes elementos que componen el Balance de la sociedad dependiente, se han adoptado los siguientes criterios, de conformidad con el artículo 61 del R.D. 1159/2010 y su disposición transitoria 6ª:

- El capital social y las pérdidas acumuladas por la entidad, con anterioridad a la toma de control, se actualizan al tipo de cambio correspondiente al primer día del ejercicio de la primera consolidación contable, esto es, 01/01/2018.
- El valor de la inversión de la dominante en la dependiente (986.040,00 euros) es superior al valor de los fondos propios anteriores a la adquisición del control de la dependiente (932.001,84 euros) por lo que cabe asignar la diferencia entre los valores de los activos (inmuebles) poseídos por la dependiente.
- El resto de las partidas del Activo, Pasivo y Fondos Propis se actualizan al tipo de cambio correspondiente al último día del ejercicio, esto es, 31/12/2018.
- En relación a los inmuebles, fuera del ajuste por tipo de cambio que pueda realizarse, no procede hacer ninguna corrección valorativa dado que el valor de mercado de estos es superior a su valor contable, tal y como se detalla en el apartado 2.3 anterior.
- Se eliminan los Gastos de constitución de la dependiente toda vez que no tienen reflejo en el plan general de la contabilidad aplicado `por la dominante.
- No hay transacciones entre las sociedades del grupo por lo que no cabe eliminar resultados por operaciones internas

### **3.2 Inmovilizado intangible**

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y o/pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

El grupo reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada.

Analizados todos los factores, no se reconocen inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

No existe fondo de comercio en balance del grupo.

### 3.3 Inmovilizado material

#### 3.3.1 Reconocimiento inicial

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

#### 3.3.2 Amortizaciones

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

	<b>Años de vida útil estimada</b>
<b>Edificios y construcciones</b>	33-50
<b>Instalaciones técnicas y maquinaria</b>	10
<b>Mobiliario y enseres</b>	10
<b>Elementos de transporte</b>	5
<b>Equipos para procesos de información</b>	4

#### 3.3.3 Arrendamientos financieros

Los contratos de arrendamiento en los que se transfiere a terceros, de forma sustancial, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. En caso contrario, se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose según su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones materiales propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el periodo más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

Los intereses derivados de la financiación de inmovilizado mediante arrendamiento financiero se imputan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el criterio del interés efectivo, en función de la amortización de la deuda.

#### **3.3.4 Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles**

A la fecha de cierre de cada ejercicio, el Grupo revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

### **3.4 Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:**

Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplican a las inversiones inmobiliarias que comprenden locales e inmuebles destinados al alquiler.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, en su caso.

Para el cálculo de la amortización se utiliza el Método lineal en función de la vida útil estimada que es de 33-50 años

### **3.5 Permutas**

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

### **3.6 Instrumentos financieros**

#### **3.6.1 Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de activos y pasivos financieros. Criterios aplicados para determinar el deterioro:**

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

#### Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se han incluido los activos que se han originado en la venta de bienes y prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa. También se han incluido aquellos activos financieros que no se han originado en las operaciones de tráfico de la empresa y que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, presentan unos cobros de cuantía determinada o determinable.

Estos activos financieros se han valorado por su valor razonable que no es otra cosa que el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación más todos los costes que le han sido directamente atribuibles.

Posteriormente, estos activos se han valorado por su coste amortizado, imputando en la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados, aplicando el método del interés efectivo.

Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los reembolsos de principal y corregido (en más o menos, según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo queridos por todos los conceptos a lo largo de su vida.

Los depósitos y fianzas se reconocen por el importe desembolsado por hacer frente a los compromisos contractuales.

Se reconocen en el resultado del periodo las dotaciones y retrocesiones de provisiones por deterioro del valor de los activos financieros por diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo recuperables.

#### Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Activos financieros no derivados, el cobro de los cuales son fijos o determinables, que se negocian en un mercado activo y con vencimiento fijo en los cuales el Grupo tiene la intención y capacidad de conservar hasta su finalización. Tras su reconocimiento inicial por su valor razonable, se han valorado también a su coste amortizado.

#### Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

En esta categoría se han incluido los activos financieros híbridos, es decir, aquellos que combinan un contrato principal no derivado y un derivado financiero y otros activos financieros que la empresa ha considerado conveniente incluir en esta categoría en el momento de su reconocimiento inicial.

Se han valorado inicialmente por su valor razonable. Los costes de transacción que han sido atribuibles directamente se han registrado en la cuenta de resultados. También se han

registrado en la cuenta de resultados las variaciones que se hayan producido en el valor razonable.

#### Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se han incluido los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se han incluido en otra categoría.

Se ha valorado inicialmente por su valor razonable y se han incluido en su valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares, que se han adquirido.

Posteriormente estos activos financieros se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los cuales han de incurrir para su venta.

Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto.

#### Derivados de cobertura

Dentro de esta categoría se han incluido los activos financieros que han sido designados para cubrir un riesgo específico que puede tener impacto en la cuenta de resultados por las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Estos activos se han valorado y registrado de acuerdo con su naturaleza.

#### Correcciones valorativas por deterioro

Al cierre del ejercicio, se han efectuado las correcciones valorativas necesarias por la existencia de evidencia objetiva que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de esta corrección es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el importe recuperable. Se entiende por importe recuperable como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Las correcciones valorativas por deterioro, y si procede, su reversión, se han registrado como un gasto o un ingreso respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión tiene el límite del valor en libros del activo financiero.

En particular, al final del ejercicio se comprueba la existencia de evidencia objetiva que el valor de un crédito (o de un grupo de créditos con similares características de riesgo valorados colectivamente) se ha deteriorado como consecuencia de uno o más acontecimientos que han ocurrido tras su reconocimiento inicial y que han ocasionado una reducción o un retraso en los flujos de efectivo que se habían estimado recibir en el futuro y que puede estar motivado por insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se han estimado que se recibirán, descontándolos al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

### Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa y aquellos que no siendo instrumentos derivados, no tienen un origen comercial.

Inicialmente, estos pasivos financieros se han registrado por su valor razonable que es el precio de la transacción más todos aquellos costes que han sido directamente atribuibles.

Posteriormente, se han valorado por su coste amortizado. Los intereses devengados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, el pago de las cuales se espera que sea en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal.

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros y los costes directos de emisión se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida que no se liquidan en el periodo que se devengan.

Los préstamos se clasifican como corrientes salvo que la Sociedad tenga el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

### Pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros híbridos, es decir, aquellos que combinan un contrato principal no derivado y un derivado financiero y otros pasivos financieros que la empresa ha considerado conveniente incluir dentro de esta categoría en el momento de su reconocimiento inicial.

Se han valorado inicialmente por su valor razonable que es el precio de la transacción. Los costes de transacción que ha sido directamente atribuibles se han registrados en la cuenta de resultados. También se han imputado a la cuenta de resultados las variaciones que se hayan producido en el valor razonable.

#### 3.6.2 Criterios empleados para el registro de la baja de activos financieros y pasivos financieros:

Durante el ejercicio, no se ha dado de baja ningún activo ni pasivo financiero.

#### 3.6.3 Inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas:

Durante el ejercicio no se han realizado nuevas inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas.

#### 3.6.4 Criterios empleados en la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las

#### distintas categorías de instrumentos financieros:

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se han reconocido como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para el reconocimiento de los intereses se ha utilizado el método del interés efectivo. Los dividendos se reconocen cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

#### 3.6.5 Instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante en poder del Grupo:

Cuando la sociedad dominante ha realizado alguna transacción con sus propios instrumentos de patrimonio, se ha registrado el importe de estos instrumentos en el patrimonio neto. Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se han registrado directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

Cuando se ha desistido de una operación de esta naturaleza, los gastos derivados de la misma se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En la actualidad INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. tiene contabilizado un importe de 150.001 euros en concepto de acciones propias que minoran el valor de los fondos propios de la entidad (ver nota 12).

### **3.7 Existencias**

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunas.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

El Grupo realiza, en su caso, una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

### **3.8 Transacciones en moneda extranjera**

Una transacción en moneda extranjera es aquella cuyo importe se denomina o exige su liquidación en una moneda distinta de la funcional.

La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la empresa. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la moneda funcional de las empresas domiciliadas en España es el euro.

#### 3.8.1 Valoración inicial

Toda transacción en moneda extranjera se convertirá a moneda funcional, mediante la

aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio de contado, es decir, del tipo de cambio utilizado en las transacciones con entrega inmediata, entre ambas monedas, en la fecha de la transacción, entendida como aquella en la que se cumplan los requisitos para su reconocimiento.

Se podrá utilizar un tipo de cambio medio de un período (como máximo mensual) para todas las transacciones de ese periodo siempre que no haya variaciones significativas durante el mismo.

### 3.8.2 Valoración posterior

Al cierre del ejercicio se valorarán aplicando el tipo de cambio de cierre, entendido como el tipo de cambio medio de contado, existente en esa fecha.

Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

Existen transacciones en moneda distinta al euro como Dólares Americanos y Pesos chilenos

El criterio empleado para la conversión de cuentas anuales de sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación con moneda funcional distinta a la de presentación se detalla en el apartado 3.1 anterior.

## **3.9 Impuesto sobre beneficios**

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad dominante tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto

activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Al estar acogida la sociedad dominante al Régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y haber optado por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley, desde el período impositivo iniciado en fecha 01/01/2017, el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

### **3.10 Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa**

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados, pero no aceptados, se valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

### **3.11 Provisiones y contingencias**

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

### **3.12 Gastos de personal: compromisos por pensiones**

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

El Grupo no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

### **3.13 Subvenciones, donaciones y legados**

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

### **3.14 Transacciones entre partes vinculadas**

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Se informa en el apartado 3.1, anterior, de los criterios aplicados en estas transacciones en las cuentas individuales de las empresas incluidas en el perímetro de la consolidación.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma 13ª de la Tercera Parte del R.D. 1514/07, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma 15ª del R.D. antes citado.

## **4. COMBINACIONES DE NEGOCIOS**

---

En en el ejercicio 2017 la sociedad contabilizó la combinación de negocio que se originó por la

fusión por absorción de la sociedad INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L.U. (sociedad absorbida).

Dado que antes de obtener la participación en la sociedad absorbida no existía control común entre ambas sociedades (absorbente y absorbida), esta combinación de negocios se contabilizó según el método de adquisición, de acuerdo con la norma de registro y valoración 19 del PGC aprobado por el Real Decreto 1514/2017: la adquirente valoró los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a sus valores razonables en la fecha de adquisición, al poderse determinar esos valores con suficiente fiabilidad.

#### REESTRUCTURACIONES EMPRESARIALES ACOGIDAS AL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DEL CAPITULO VIII DE LA LIS - FUSIÓN POR ABSORCIÓN REALIZADA EN 2017

A efectos de cumplir con lo exigido en el artículo 86 de la Ley 27/2014 se informa de la operación de fusión por absorción elevada a público en fecha 22 de noviembre de 2017 de las sociedades INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L. (sociedad absorbida) y INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.A. (sociedad absorbente) que consistió en la fusión por absorción de la primera mediante la transmisión en bloque de todas las partidas del activo y pasivo de dicha compañía a la segunda.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 31.7 de la Ley 3/2009 sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles y de conformidad con lo dispuesto en la NRV 21ª del Plan General Contable aprobado por RD 1514/2007 y las modificaciones incorporadas mediante RD 119/2010 de 17 de septiembre, que regula las operaciones intragrupo, la fecha a partir de la cual las operaciones realizadas por INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE (sociedad absorbida) contablemente deberán entenderse realizadas por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.A. (sociedad absorbente) es la del 1 de enero de 2017, de manera que, a partir de dicha fecha, cualquier operación realizada por la sociedad absorbida se considera como una operación realizada por cuenta de ésta por su condición de sociedad absorbente.

En el apartado 23.1 de la presente memoria se detallan los ajustes de valores de los activos y pasivos recibidos

De conformidad de lo dispuesto en el artículo 52.1 y en el apartado 3º del artículo 49.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, fue de aplicación el procedimiento abreviado establecido en la sección octava de la citada norma, no se aumentado de capital en la sociedad absorbente.

En la sociedad que se extinguió (INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE), como consecuencia de la presente fusión, no existieron aportaciones de industria, prestaciones accesorias ni titulares de participaciones de clases especiales o de derecho distintos de las participaciones. No procede, en la sociedad absorbente, reconocer derechos ni conceder opciones al no concurrir en la sociedad absorbida ninguna de las circunstancias previstas para ello en el apartado 4º del artículo 31 de la Ley 3/2009, ni ventajas específicas de las señaladas en el apartado 5º del mismo artículo.

No se atribuyeron en la sociedad absorbente ni en la sociedad absorbida, ventajas especiales a los administradores de las sociedades que se fusionan ni expertos independientes, cuya

intervención no es necesaria.

Los socios optaron por aplicar el Régimen especial de las Aportaciones No dinerarias regulado en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades y así se comunicó a la Agencia Tributaria en el plazo correspondiente.

## 5. NEGOCIOS CONJUNTOS

---

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

## 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

---

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y anterior del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

<b>Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>Importe 2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Entradas	2.322,00
(+) Entradas por fusión	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	2.322,00

<b>Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>Importe 2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	38,70
(+) Aumento amortización acumulada por fusión	0,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	38,70

<b>VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>2.283,30</b>
--	-----------------

No existen elementos está rúbrica que estén completamente amortizados.

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la pagina web corporativa que se amortiza linealmente un 20% anual.

El importe consignado corresponde a la amortización del primer ejercicio de puesta en funcionamiento.

## 7. INMOVILIZADO MATERIAL

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y anterior del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

<b>Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>Importe 2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	253.531,16
(+) Entradas	638.252,49
(+) Entradas por fusión	0,00
(-) Traspasos	220.000,00
SALDO FINAL BRUTO	671.783,65

<b>Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>Importe 2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	60,29
(+) Aumento dotaciones	11.846,43
(+) Aumento amortización acumulada por fusión	0,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	11.906,72

<b>VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>659.876,93</b>
--	-------------------

Cabe mencionar que las altas en el inmovilizado material corresponden a la adquisición de los siguientes inmuebles:

No existen elementos está rúbrica que estén completamente amortizados  
El inmovilizado material se desglosa en las siguientes partidas

Cabe mencionar que las altas corresponden a la adquisición de los siguientes inmuebles:

<b>Dirección</b>	<b>Fecha de adquisición</b>	<b>Valor en escritura</b>	<b>Protocolo</b>	<b>Notario</b>	<b>Referencia catastral</b>
C/ Pau Claris 164 de Barcelona	14/03/2018	564.272,72	ES 0547	D. Fernando Bautista Pérez	0331201DF3803A0031PQ

El inmovilizado material se desglosa en las siguientes partidas:

<b>Descripción</b>	<b>Valor contable</b>	<b>Criterio amortización</b>
Terrenos y construcciones	564.272,72	2%
MAQUINARIA	2.624,56	12%
MOBILIARIO	15.943,15	10%
EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFO	2.737,80	25%
OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	86.205,42	10%
<b>Total inmovilizado material</b>	<b>671.783,65</b>	

La amortización imputada a PyG en el ejercicio ha sido de 11.846,43 euros.

El inmueble está ofrecido en garantía hipotecaria quedando un saldo pendiente a 31/12/2018 un importe de 353.403,34 euros

## **8. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y anterior de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

<b>Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>Importe 2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	13.997.487,83
(+) Entradas	5.118.796,61
(+) Entradas por fusión	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	19.116.284,44

<b>Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>Importe 2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	234.381,73
(+) Aumento dotaciones	211.104,96
(+) Aumento amortización acumulada por fusión	0,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	445.486,69

<b>VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>18.670.797,76</b>
--	----------------------

No existen elementos está rúbrica que estén completamente amortizados

Cabe mencionar que las altas en inversiones inmobiliarias corresponden a la adquisición de los siguientes inmuebles:

Dirección	Fecha de adquisición	Valor en escritura	Protocolo	Notario	Referencia catastral
C/ Ronda República 145 de Mataró	26/09/2018	405.950,00	ES 2037	D Jesús Julián Fuentes Martínez	3087301DF5938N0003PK
C/ Francisco Aguirre de Talavera de la Reina	31/07/2018	738.256,43	ES 1654	D. Fernando Bautista Pérez	3257005UK4235N0003TX
C/ Francisco Aguirre de Talavera de la Reina	31/07/2018	3.447.407,87	ES 1654	D. Fernando Bautista Pérez	3257005UK4235N0004YM.
C/ Francisco Aguirre de Talavera de la Reina	31/07/2018	170.304,10	ES 1654	D. Fernando Bautista Pérez	3257006UK4235N0224SB.
C/ Francisco Aguirre de Talavera de la Reina	31/07/2018	145.342,60	ES 1654	D. Fernando Bautista Pérez	3257006UK4235N0225DZ.

El detalle y descripción de las inversiones inmobiliarias, destinadas íntegramente al alquiler, es el siguiente:

Dirección	Población	A
		31/12/2018
C/ Escorial	Barcelona	358.664,79
C/ Escorial	Barcelona	153.713,48
C/ Carreras Candi	Barcelona	685.000,00
C/ Sant Eusebi	Barcelona	700.000,00
Avda. Icaria	Barcelona	135.000,00
Gran Vía	Barcelona	255.000,00
C/ Montesa	Madrid	1.380.000,00
C/ Arturo Soria	Madrid	669.500,00
C/ José Gutiérrez Maroto	Madrid	506.906,95
C/ Padilla	Barcelona	89.641,10
C/ Pau Claris	Barcelona	1.537.498,25
C/ Doctor Trueta	Barcelona	5.403.288,63
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	772.102,12
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	3.610.290,29
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	178.765,53
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	151.688,67
C/ Ronda Alfonso XII	Mataró	405.950,00
Edificio Fort Myer	Orlando (EEUU)	703.278,73
Edificio Orlando	Miami (EEUU)	1.419.995,90
<b>Amortización acumulada</b>		<b>-445.486,69</b>
<b>Valor neto</b>		<b>18.670.797,76</b>

No se han producido bajas de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2018.

Al cierre del ejercicio, la sociedad tiene deudas con entidades de crédito por importe de

8.739.702,55 euros que están garantizadas por terrenos y construcciones valoradas contablemente en 18.379.265,07 euros. Los inmuebles que no garantiza la deuda hipotecaria son;

Dirección	Población
C/ Escorial	Barcelona
C/ Escorial	Barcelona
Avda. Icaria	Barcelona
C/ Padilla	Barcelona

**8.1** Todas las inversiones inmobiliarias son destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.

**8.2** Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 818.541,67 euros que han sido generados por todas las inversiones sin que, en la actualidad, haya ninguna que no genere ingresos

**8.3** Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 154.276,08 euros

**8.4** Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes: No existen operaciones de arrendamiento financiero.

## **9. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

---

Respecto a las operaciones de arrendamiento operativo realizadas por el Grupo, destacamos lo siguiente:

- No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por el Grupo con terceros tienen una duración establecida de entre 3 años y los 10 años.
- La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.
- De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción.

El cuadro de ingresos previsto para los próximos años es el siguiente:

hasta 1 año	1.293.280,52
año 1	1.293.281,54
año 2	1.311.123,60
año 3	1.329.218,20
año 4	1.347.569,03
año 5	1.366.179,83
Más de 5 años	6.925.272,15

## 10. ACTIVOS FINANCIEROS

**10.1** El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) novena, salvo las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2018</b>
Activos valor razonable con cambios en PYG	0	0	0
1. Mantenidos para negociar	0	0	0
2. Otros	0	0	0
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0	0	0
Préstamos y partidas a cobrar	0	0	149.950
Activos disponibles para la venta	0	0	0
1.- Valorados a valor razonable	0	0	0
2.- Valorados a coste	0	0	0
Derivados de cobertura	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149.950</b>

Los activos financieros a largo plazo corresponden a Fianzas a largo plazo constituidas por la sociedad.

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2018</b>
Activos valor razonable con cambios en PYG	0	0	0

1. Mantenidos para negociar	0	0	0
2. Otros	0	0	0
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0	0	0
Préstamos y partidas a cobrar	0	0	214.777
Activos disponibles para la venta	0	0	0
1.- Valorados a valor razonable	0	0	0
2.- Valorados a coste	0	0	0
Derivados de cobertura	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>214.777</b>

**10.2** Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito: No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

**10.3** Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable:

- a) El valor razonable de determina en su totalidad tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.
- b) No existen instrumentos financieros derivados distintos de los que se califican como instrumentos de cobertura.

## 11. PASIVOS FINANCIEROS

**11.1** El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración novena del PGC, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2018</b>
Débitos y partidas a pagar	8.576.276	0	650.266
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0	0	0
1.- Mantenidos para negociar	0	0	0
2.- Otros	0	0	0
Derivados de cobertura	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>8.576.276</b>	<b>0</b>	<b>650.266</b>

Dentro del apartado Derivados/Otros se incluyen deudas a sociedades vinculadas por importe de 443.500 euros (ver nota 17).

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2018</b>
Débitos y partidas a pagar	516.830	0	1.730.746
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0	0	0
1.- Mantenidos para negociar	0	0	0
2.- Otros	0	0	0
Derivados de cobertura	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>516.830</b>	<b>0</b>	<b>1.730.746</b>

Las deudas con entidades de crédito tienen garantía real hipotecaria dado que su finalidad ha sido la de obtener financiación para realizar las inversiones llevadas a cabo por el Grupo.

Dentro del apartado "Créditos, derivados y otros" a corto plazo se incluye:

- ✓ Las facturas pendientes de recibir por importe de 21.831 euros corresponden a servicios profesionales recibidos, en concepto de asesoramiento y gestión comercial en operaciones de compra de inmuebles y obtención de financiación, entre otros.
- ✓ El ingreso anticipado de un cliente, por importe de 35.000 euros, se traspasa mensualmente a resultado el ingreso correspondiente.
- ✓ 1.586.997,15 euros adeudados a entidades vinculadas.

Durante el ejercicio 2018 se han formalizado tres nuevos préstamos con la misma entidad bancaria (Caixabank), siendo el nominal de cada uno de ellos de 221.000 euros (Mataró), 360.000 euros (Pau Claris) y 3.150.700 euros (Talavera R.) con vencimiento en el año 2033, todos ellos.

**11.2** Los importes de los instrumentos financieros de pasivo, según clasificación por año de vencimiento, son los siguientes por cada una de las partidas conforme al modelo de balance:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	<b>TOTAL</b>
Deudas con entidades de crédito	516.830	521.315	533.955	555.185	572.663	6.393.159	<b>9.093.107</b>
Acreeedores por arrendamiento financiero	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Otras deudas	0	0	0	0	0	206.765	<b>206.765</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas	1.586.997	443.500	0	0	0	0	<b>2.030.497</b>
Acreeedores comerciales no corrientes	88.496	0	0	0	0	0	<b>88.496</b>
Acreeedores comerciales y otras	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>

cuentas a pagar							
Proveedores	20.253	0	0	0	0	0	<b>20.253</b>
Otros acreedores	35.000	0	0	0	0	0	<b>35.000</b>
Deuda con características especiales	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.247.576</b>	<b>964.815</b>	<b>533.955</b>	<b>555.185</b>	<b>572.663</b>	<b>6.599.924</b>	<b>11.474.118</b>

Las otras deudas a largo plazo incluyen el importe de 199.694 por fianzas recibidas por inmuebles arrendados.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito al cierre del ejercicio.

Préstamos pendientes de pago al cierre del ejercicio: No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

### **11.3** Valoración de riesgo de los instrumentos financieros

No existe riesgo relacionado con el área geográfica donde realiza las actividades (España) ni relacionado con el tipo de cambio dado que todos los instrumentos financieros tienen como moneda funcional el euro.

Asimismo, se considera que el mercado financiero europeo y español es lo suficientemente estable para que aun cuando existen instrumentos financieros ligados a un tipo de interés variable, no se presumen alteraciones del mismo que supongan un riesgo para los resultados de la sociedad.

Por otra parte, en cuanto al riesgo de liquidez, se estima que con las nuevas inversiones y la consolidación de los ingresos por arrendamiento durante el 2018 que debe tener continuidad en el 2019 no se debe considerar este riesgo.

En consecuencia, no hay información cuantitativa a consignar en este apartado dado que la empresa tiene sus inversiones y desarrolla sus actividades en un mercado lo suficientemente estable por lo que no se prevé modificaciones que puedan significar un riesgo para la misma.

## **12. FONDOS PROPIOS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE**

**12.1** Capital Social de la sociedad dominante a 31/12/2018 está compuesto por 9.577.226 participaciones, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, y numeradas correlativamente a partir de la unidad con un valor nominal de 1 euros por participación.

**12.2** Durante el periodo 2018 se ha mantenido el Capital Social.

**12.3** Disponibilidad de las Reservas de la sociedad dominante es la siguiente:

Reserva legal: La Reserva legal, el importe de la cual ha de ascender como mínimo al 20% del capital social, solo podrá destinarse, previo acuerdo de la Junta General de Socios, a la compensación de pérdidas o bien a aumentar el capital en la parte que dicha reserva exceda

del diez por ciento del capital ya aumentado.

No existen ninguna circunstancia que limiten la disponibilidad de las reservas, salvo el importe de la dotación de la reserva de capitalización que limita su disposición durante los próximos cinco años y otras establecidas legalmente.

**12.4** Se han realizado adquisiciones de acciones de la sociedad dominante a INMOB. E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L. durante el ejercicio actual por importe de 150.001 euros que minoran los fondos propios de la entidad.

**12.5** Asimismo, durante el proceso de consolidación se ha puesto de manifiesto unas diferencias de conversión (dólar/euro) en la sociedad dependiente (PROPERTY) de conformidad con el artículo 61 del RD 1159/2010 y por aplicación de lo siguiente:

- Los Fondos Propios en el momento de la adquisición se han actualizado al tipo medio de cambio del 01/01/2018, fecha de primera consolidación, que es el de 1,19865 dólares/euros.
- Las partidas de Activo y Pasivo se han actualizado al tipo medio de cambio del 31/12/2018, que es el de 1,14535 dólares/euros.
- Las partidas de la Cuenta de Resultados se han actualizado al tipo medio de cambio del 31/12/2018, que es el de 1,14535 dólares/euros.
- Se han producido una diferencia por ajustes de conversión por importe de 37.790,92 euros registradas en el apartado A-2 del Balance de situación consolidado por la aplicación de los tipos de cambio a la moneda funcional (euro) comentados en los puntos anteriores.
- Los resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 119.922,42 euros (correspondientes al ejercicio 2017) de INMOBILAIRIA PROPERTY se han registrado en el epígrafe de Reservas Sociedades Consolidadas.
- Asimismo, se han registrado en el en el epígrafe de Reservas Sociedades Consolidadas los ajustes por el tipo de cambio (8.174,33 euros) derivados de la eliminación de partidas de activo y pasivo por deudas entre las sociedades que consolidan y por la eliminación de los gastos de constitución (56.522,46 euros) no previstos en el Plan General de la Contabilidad.

**12.6** Las reservas del Grupo tienen el siguiente desglose:

Reservas de la sociedad dominante	33.410,77
Reservas de las sociedades consolidadas	-184.610,29

**12.7** Los ajustes por cambio de valor por "otros ajustes de cambio de valor" procedentes de la sociedad dependiente (aplicación del tipo de cambio) ascienden a 37.790,92 euros

**12.8** Los resultados atribuidos a cada una de las sociedades que consolidan son los siguientes:

IPRI	-371.408,70
PROPERTY	-7.102,25
<b>TOTAL</b>	<b>-378.513,95</b>

**12.9** A cierre del ejercicio, los accionistas que poseen más de un 10% del capital Social de la entidad son los siguientes:

<b>Nombre y Apellidos / Tazón social</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>% participación</b>
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	1.706.669,00	17,82%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARK ROSE SL	1.598.563,00	16,69%
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS 2017, S.L.	1.359.244,00	14,19%
ARTIC BADECK, S.L.	1.328.230,00	13,87%
INMOBILIARIA RENTAS E INVERSIONES IBEROAMERICANAS I SPA	1.281.864,00	13,38%
RESTO (minoritarios y acciones propias)	2.302.656,00	24,04%
	<b>9.577.226,00</b>	<b>100,00%</b>

### **13. MONEDA EXTRANJERA**

El detalle de las partidas objeto de consolidación, expresadas en moneda extranjera, pertenecientes a la sociedad dependiente son los siguientes:

	Importe en dólares	Importe en euros
Total partidas Activo	2.331.040	2.035.221
Cifra de negocios	168.431	147.056
Resultados	-8.138	-7.105

Las diferencias de conversión han ascendido a un total de 37.790,92 euros

### **14. SITUACIÓN FISCAL**

**14.1** Gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en el presente ejercicio (ni en el ejercicio anterior) no se ha registrado ningún importe en concepto de gasto por impuesto sobre beneficios.

**14.2** No existen diferencias temporarias deducibles e imponibles registradas en el balance al cierre del ejercicio.

**14.3** No se ha adquirido ningún compromiso con relación a Incentivos Fiscales.

**14.4** La Junta de la sociedad dominante del 25/01/2017 aprobó acogerse al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 01/01/2017. Y al cumplir con los requisitos exigidos el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto

**14.5** Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las liquidaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

**14.6** Al 31/12/2018, el Grupo tenía abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos.

**14.7** El Grupo considera que ha practicado adecuadamente las liquidaciones de todos los impuestos y no estima que, en el caso de una eventual comprobación y/o inspección, por parte de las autoridades tributarias, puedan ponerse de manifiesto pasivos adicionales de esta naturaleza que afecten a estas cuentas anuales en su conjunto.

## **15. INGRESOS Y GASTOS**

---

**15.1** A continuación, se detallan el desglose de la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias de:

- ✓ No existen gastos de aprovisionamientos.
- ✓ No existen cargas sociales de la partida de "Gastos de personal".

**15.2** No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios.

**15.3** Durante el ejercicio 2018 no ha habido enajenación de inmuebles.

**15.4** No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios.

**15.5** No existen resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros resultados".

## **16. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

---

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos durante el ejercicio ni ejercicio anterior.

## 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Parte de la información a que se refiere el presente apartado de la Memoria consolidada de las cuentas Anuales consolidadas, por estrictas razones de confidencialidad, no se detalla en la misma, sin menoscabo de encontrar su detalle en la información que, en su caso, deba elaborar la entidad de conformidad con el artículo 18 de la Ley 27/2014 y los artículos 13 a 16 de su Reglamento.

### 17.1 Existen operaciones con partes vinculadas realizadas en 2018:

	ARTIC BADEK SL			
	OPERACIÓN 1	OPERACIÓN 2	OPERACIÓN 3	OPERACIÓN 4
Denominación de la parte vinculada	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL
Nacionalidad	España			
NIF	B66966524			
% de participación	13,86%			
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA			
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones			
Cuentas contables	521000000			
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP			
Saldo pendiente a 31/12/2018	-398.500,00	-45.000,00	-50.000,00	-150.001,00
Tipo de interés anual	1%	3%	3%	0,65% MENSUAL
Fecha del contrato	18/07/2018	24/09/2018	31/12/2018	28/12/2018
Fecha de Vencimiento	18/10/2018	24/03/2019	31/03/2019	28/06/2019
Resultado de la operación PyG	0	0	0	0
Garantías otorgadas/recibidas	n/a			
Naturaleza de la contraprestación	Dineraria			
Corrección deudas dudoso cobro	0			
Gastos reconocidos por deudas incobrables	0			

	INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL			INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL	
	OPERACIÓN 5	OPERACIÓN 6	OPERACIÓN 7	OPERACIÓN 9	OPERACIÓN 10
Denominación de la parte vinculada	INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL	INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL	INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL	INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL	INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL
Nacionalidad	España			España	
NIF	B66563420			B66999491	
% de participación	16,69%			17,82%	
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA			DIRECTA	
Actividad desarrollada	Alquiler de locales			Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones	
Cuentas contables	521000004			171000002	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP			Préstamo recibido LP	
Saldo pendiente a 31/12/2018	-75.000,00	-45.000,00	-50.000,00	-398.500,00	-45.000,00
Tipo de interés anual	1%	3%	3%	3%	3%
Fecha del contrato	18/07/2018	24/09/2018	31/12/2018	18/07/2018	27/09/2018
Fecha de Vencimiento	18/10/2018	24/03/2019	31/03/2019	18/07/2020	27/09/2020
Resultado de la operación PyG	0	0	0	0	0
Garantías otorgadas/recibidas	n/a			n/a	
Naturaleza de la contraprestación	Dineraria			Dineraria	
Corrección deudas dudoso cobro	0			0	
Gastos reconocidos por deudas incobrables	0			0	

	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL		INMOB. RENTAS E INVERSIONES SPA II
	OPERACIÓN 11	OPERACIÓN 12	OPERACIÓN 13
Denominación de la parte vinculada	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL	INMOB. RENTAS E INVERSIONES IBEROAMERICANAS SPA II
Nacionalidad	España		Chile
NIF	B66984303		N5121539J
% de participación	14,19%		4,17%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA		DIRECTA
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones		Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones
Cuentas contables	521000003		521000005

Descripción de la operación	Préstamo recibido CP		Préstamo a C/P
	Saldo pendiente a 31/12/2018	-398.500,00	
Tipo de interés anual	1%	3%	1%
Fecha del contrato	18/07/2018	24/09/2018	18/07/2018
Fecha de Vencimiento	18/10/2018	24/03/2019	18/10/2018
Resultado de la operación PyG	0	0	0
Garantías otorgadas/recibidas	n/a		n/a
Naturaleza de la contraprestación	Dineraria		Dineraria
Corrección deudas dudoso cobro	0		0
Gastos reconocidos por deudas incobrables	0		0

	<b>INMOB. PROPERTY HOLDINGS CORPS</b>		<b>SOCIOS Y ADMINISTRADORES</b>
	<b>OPERACIÓN 14</b>		<b>OPERACIÓN 16</b>
Denominación de la parte vinculada	INMOB. PROPERTY HOLDINGS CORP		SOCIOS Y ADMINISTRADORES
Nacionalidad	EE.UU.		-
NIF			
% de participación	-		
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	INDIRECTA		DIRECTA
Actividad desarrollada	Gestión participaciones		-
Cuentas contables	521090001		551000000
Descripción de la operación	Cuenta corriente contable		Cuenta corriente contable
Saldo pendiente a 31/12/2018	-4.978,00		14.070,51
Tipo de interés anual	-		-
Fecha del contrato	-		-
Fecha de Vencimiento			
Resultado de la operación PyG	0		0
Garantías otorgadas/recibidas	n/a		n/a
Naturaleza de la contraprestación	Dineraria		Dineraria
Corrección deudas dudoso cobro	0		0
Gastos reconocidos por deudas incobrables	0		0

**17.2** Los administradores de la de la sociedad dominante no han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

**17.3** Durante el ejercicio 2018, el Consejo de Administración de la sociedad dominante no ha percibido ninguna remuneración por razón de su cargo. Adicionalmente, no se le han concedido anticipos ni créditos ni otros beneficios sociales, y no se han contraído obligaciones en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

**17.4** No existe personal de alta dirección distinto de Consejo de Administración de la sociedad dominante.

**17.5** Durante el 2018 la sociedad la sociedad dominante ha recibido servicios profesionales en concepto de asesoramiento y gestión comercial de compra de inmuebles y obtención de financiación, entre otros, de la sociedad de nacionalidad chilena GENESIS GROUP SERVICIOS Y PROYECTOS INTEGRADOS, S.A. El importe de estos servicios ha ascendido a 97.604,38 euros (498.538,43 en 2017). La vinculación se estableció al actuar ésta en representación del Fondo de Inversión Iberoamericano que fue socio de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. hasta octubre de 2017.

**17.6** Durante el ejercicio 2018 la entidad GÉNESIS SERVICIOS GLOBALES, S.L. como gestora de la SOCIMI, a partir de octubre de 2018, ha percibido 6.974,83 euros por sus servicios profesionales, de la sociedad dominante.

**17.7** Durante el ejercicio 2018 se han recibido servicios de la entidad INVERSIONES EUROAMERICANAS por importe de 18.783,40 euros, de la sociedad dominante

## **18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

---

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), ha acordado incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 21 de enero de 2019, inclusive, los siguientes valores emitidos por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., A-66116096:

- 9.577.226 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105391009.

La entidad ha designado a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado y a Renta 4 Banco, S.A. como Proveedor de Liquidez.

## 19. INFORMACIÓN SEGMENTADA

---

La información segmentada respecto a las actividades de la compañía es la siguiente:

cifra de negocios por categoría de actividades			
Descripción de la actividad	CNAE	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017
Alquiler de bienes inmuebles	682	818.541,67	
<b>total actividades</b>		<b>818.541,67</b>	

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017
Mercado Nacional	671.485,31	
Resto UE	0,00	
Resto del mundo (EEUU)	147.056,36	
<b>TOTAL</b>	<b>818.541,67</b>	

## 20. OTRA INFORMACIÓN

---

No hay trabajadores al cierre del ejercicio 2018, ni los ha habido en ambos ejercicios.

El Grupo no tiene acuerdos que no figuren en las cuentas anuales.

No existe ningún acuerdo de la del Grupo dominante que no figure en las cuentas anuales y sobre el que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria.

Los honorarios devengados por AUREN AUDITORES SP, S.L.P. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas de 2018 ascienden a 12.600 euros.

Los honorarios devengados por otros servicios de verificación (auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2015, 2016 y 2017 y revisión limitada de los estados financieros a 31 de agosto de 2018) han ascendido a 24.200 euros.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades que utilizan la marca AUREN por otros servicios prestados a la Sociedad dominante han ascendido a 2.682,00 €.

## 21. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

---

**21.1** Información sobre medio ambiente: El abajo firmante, como Presidente del Consejo de Administración de la sociedad dominante, manifiesta que en la contabilidad consolidada

correspondiente a las presentes cuentas anuales consolidadas NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

**21.2 Derechos de emisión de gases de efecto invernadero:** Durante el ejercicio actual y ejercicio anterior, no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

## **22. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**

A continuación, se detalla el periodo medio de pago a los proveedores (plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación) de la sociedad dominante en el ejercicio:

	<b>Importe 2018</b>
	Días
Periodo Medio de Pago a Proveedores	51,81
Ratio por operaciones pagadas	51,70
Ratio por operaciones pendientes de pago	58,80
	Importe
Total pagos realizados	7.228.914,02
Total pagos pendientes	110.326,74

Durante el ejercicio la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días

## **23. NOTAS ADICIONALES INCORPORADAS A EFECTOS DE CUMPLIMIENTO DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 11/2009, DE 26 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE REGULAN LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS**

## COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO Y POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

### 23.1 Artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

Con el objeto de poder acogerse desde el ejercicio 2017 al régimen jurídico y fiscal previsto en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, durante el ejercicio 2017 (22/11/2017) la Sociedad realizó una combinación de negocios (ver nota 4). Puesto que los socios consideraron que dicho fin era un motivo económico válido, estas operaciones se acogieron al régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

A continuación, se detalla la información a incluir en las cuentas anuales de la entidad adquirente, conforme a lo establecido en el artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

#### Fusión Ejercicio 2017: INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE. S.L.U.

Año de adquisición	Detalle de los bienes adquiridos	Entidad Transmitente		Entidad adquirente (IPRI)	
		Valor del inmueble	Amort. Acum a 01/01/2017	Valor del inmueble	Amort. Acum. a 01/01/2017
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	743.355,06	857,91	978.819,38	857,91
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	594.641,75	675,88	780.145,89	675,88
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	594.641,76	675,88	780.145,91	675,88
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	594.641,77	675,88	780.145,92	675,88
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	594.658,11	675,90	780.167,37	675,90
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	594.658,14	675,90	780.167,40	675,90
2017	BARCELONA - DR. TRUETA 183 PARKING	387.456,17	0,00	523.696,76	0,00
		<b>4.104.052,76</b>	<b>4.237,35</b>	<b>5.403.288,63</b>	<b>4.237,35</b>

Los valores que figuran en "valor inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo.

#### Diferencias en coste activado en 2017:

Detalle de los bienes adquiridos	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Suelo	Construcción	Total	Suelo	Construcción	Total	Suelo	Construcción	Total
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	252.740,72	490.614,34	743.355,06	252.740,72	726.078,66	978.819,38	0,00	-235.464,32	-235.464,32
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	208.124,61	386.517,14	594.641,75	208.124,61	572.021,28	780.145,89	0,00	-185.504,14	-185.504,14
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	208.124,61	386.517,15	594.641,76	208.124,61	572.021,30	780.145,91	0,00	-185.504,15	-185.504,15
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	208.124,62	386.517,15	594.641,77	208.124,62	572.021,30	780.145,92	0,00	-185.504,15	-185.504,15
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	208.130,34	386.527,77	594.658,11	208.130,34	572.037,03	780.167,37	0,00	-185.509,26	-185.509,26
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	208.130,34	386.527,80	594.658,14	208.130,34	572.037,06	780.167,40	0,00	-185.509,26	-185.509,26
BARCELONA - DR. TRUETA 183 PKS	92.989,48	294.466,69	387.456,17	92.989,48	430.707,28	523.696,76	0,00	-136.240,59	-136.240,59
<b>TOTAL</b>	<b>1.386.364,72</b>	<b>2.717.688,04</b>	<b>4.104.052,76</b>	<b>1.386.364,72</b>	<b>4.016.923,91</b>	<b>5.403.288,63</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.299.235,87</b>	<b>-1.299.235,87</b>

Las diferencias entre la amortización contable y fiscal son las siguientes es el siguiente:

Detalle de los bienes adquiridos	AMORTIZACIÓN								
	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	490.614,34	20.482,49	9.812,29	726.078,66	25.191,77	14.521,57	-235.464,32	4.709,28	-4.709,28
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	386.517,14	16.255,49	7.730,34	572.021,28	19.965,58	11.440,43	-185.504,14	3.710,09	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	386.517,15	16.255,49	7.730,34	572.021,30	19.965,58	11.440,43	-185.504,15	3.710,09	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	386.517,15	16.255,49	7.730,34	572.021,30	19.965,58	11.440,43	-185.504,15	3.710,09	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	386.527,77	16.255,71	7.730,56	572.037,03	19.966,13	11.440,74	-185.509,26	3.710,42	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	386.527,80	16.286,19	7.730,56	572.037,06	19.966,13	11.440,74	-185.509,26	3.679,94	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 PKS	294.466,69	9.172,84	5.889,33	430.707,28	11.897,66	8.614,15	-136.240,59	2.724,82	-2.724,82
<b>TOTAL</b>	<b>2.717.688,04</b>	<b>110.963,70</b>	<b>54.353,76</b>	<b>4.016.923,91</b>	<b>136.918,42</b>	<b>80.338,48</b>	<b>-1.299.235,87</b>	<b>25.954,73</b>	<b>-25.984,73</b>

## 24. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI de conformidad con la Ley 11/2009

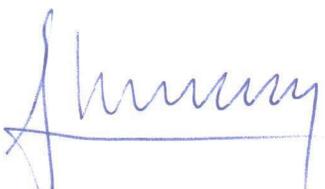
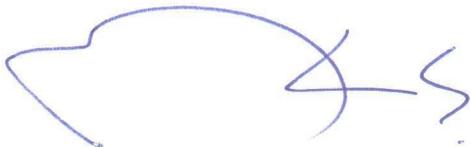
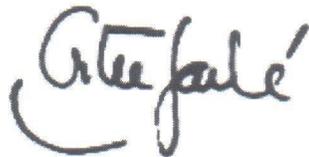
En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

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.	Reserva Legal: 34.908,19 euros, procedentes de la distribución del resultado del ejercicio 2016, distribución aprobada por la Junta de Socios del 30/06/2017
b)	Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul> Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A

<b>c)</b>	<p>Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha Ley:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	<p>Durante los ejercicios en que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de Reservas</p>																																													
<b>d)</b>	<p>Dividendos distribuidos con cargo a reservas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas N/A al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	<p>Durante los ejercicios en que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de Reservas</p>																																													
<b>e)</b>	<p>Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras e) y d) anteriores</p>	<p>N/A</p>																																													
<b>f)</b>	<p>Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial</p>	<table border="1"> <tr><td>Barcelona - Escorial 30</td><td>02/01/2014</td></tr> <tr><td>Barcelona - Carreras Candi 3-7</td><td>25/07/2014</td></tr> <tr><td>Barcelona - Sant Eusebi 25</td><td>07/11/2014</td></tr> <tr><td>Barcelona – Gran Via 923</td><td>10/12/2014</td></tr> <tr><td>Barcelona – Avda. Icaria</td><td>30/12/2014</td></tr> <tr><td>Madrid – Montesa 15</td><td>04/08/2015</td></tr> <tr><td>Madrid – Arturo Soria 301</td><td>06/09/2016</td></tr> <tr><td>Madrid – Jose Maroto 22</td><td>08/02/2017</td></tr> <tr><td>Barcelona – Padilla 334</td><td>24/01/2017</td></tr> <tr><td>Barcelona – Pau Claris 184</td><td>11/10/2017</td></tr> <tr><td>Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.</td><td>30/11/2016 (*)</td></tr> <tr><td>Barcelona – Dr. Trueta 183 2º</td><td>30/11/2016 (*)</td></tr> <tr><td>Barcelona – Dr. Trueta 183 3º</td><td>30/11/2016 (*)</td></tr> <tr><td>Barcelona – Dr. Trueta 183 4º</td><td>30/11/2016 (*)</td></tr> <tr><td>Barcelona – Dr. Trueta 183 5º</td><td>30/11/2016 (*)</td></tr> <tr><td>Barcelona – Dr. Trueta 183 6º</td><td>30/11/2016 (*)</td></tr> <tr><td>Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings</td><td>09/05/2017 (*)</td></tr> <tr><td>Talavera R. - C/ Francisco Aguirre</td><td>31/07/2018</td></tr> <tr><td>Mataró - C/ Ronda Alfonso XII</td><td>26/09/2018</td></tr> </table>		Barcelona - Escorial 30	02/01/2014	Barcelona - Carreras Candi 3-7	25/07/2014	Barcelona - Sant Eusebi 25	07/11/2014	Barcelona – Gran Via 923	10/12/2014	Barcelona – Avda. Icaria	30/12/2014	Madrid – Montesa 15	04/08/2015	Madrid – Arturo Soria 301	06/09/2016	Madrid – Jose Maroto 22	08/02/2017	Barcelona – Padilla 334	24/01/2017	Barcelona – Pau Claris 184	11/10/2017	Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	30/11/2016 (*)	Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	30/11/2016 (*)	Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	30/11/2016 (*)	Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	30/11/2016 (*)	Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	30/11/2016 (*)	Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	30/11/2016 (*)	Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	09/05/2017 (*)	Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018	Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018	Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018	Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018	Mataró - C/ Ronda Alfonso XII	26/09/2018
Barcelona - Escorial 30	02/01/2014																																														
Barcelona - Carreras Candi 3-7	25/07/2014																																														
Barcelona - Sant Eusebi 25	07/11/2014																																														
Barcelona – Gran Via 923	10/12/2014																																														
Barcelona – Avda. Icaria	30/12/2014																																														
Madrid – Montesa 15	04/08/2015																																														
Madrid – Arturo Soria 301	06/09/2016																																														
Madrid – Jose Maroto 22	08/02/2017																																														
Barcelona – Padilla 334	24/01/2017																																														
Barcelona – Pau Claris 184	11/10/2017																																														
Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	30/11/2016 (*)																																														
Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	30/11/2016 (*)																																														
Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	30/11/2016 (*)																																														
Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	30/11/2016 (*)																																														
Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	30/11/2016 (*)																																														
Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	30/11/2016 (*)																																														
Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	09/05/2017 (*)																																														
Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018																																														
Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018																																														
Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018																																														
Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018																																														
Mataró - C/ Ronda Alfonso XII	26/09/2018																																														

		El inmueble de Dr. Trueta fue adquirido por INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE que fue absorbida por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. con efectos contables del 01/01/2017			
<b>g)</b>	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	N/A			
<b>h)</b>	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	Dirección	Coste de adquisición	Amort. Acum. 31/12/2018	Valor Neto Contable
		Barcelona - Escorial 30	512.378,27	37.887,04	474.491,23
		Barcelona - Carreras Candi 3-7	685.000,00	37.203,95	647.796,05
		Barcelona - Sant Eusebi 25	700.000,00	24.875,89	675.124,11
		Barcelona – Gran Via 923	255.000,00	5.814,54	249.185,46
		Barcelona – Avda. Icaria	135.000,00	14.278,60	120.721,40
		Madrid – Montesa 15	1.380.000,00	23.053,42	1.356.946,58
		Madrid – Arturo Soria 301	669.500,00	6.597,50	662.902,50
		Madrid – Jose Maroto 22	506.906,95	11.228,92	495.678,03
		Barcelona – Padilla 334	89.641,10	1.213,72	88.427,38
		Barcelona – Pau Claris 184	1.537.498,25	9.080,46	1.528.417,79
		Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	978.819,38	25.191,77	953.627,61
		Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	780.145,89	19.965,58	760.180,31
		Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	780.145,91	19.965,58	760.180,33
		Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	780.145,92	19.965,58	760.180,34
		Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	780.167,37	19.966,13	760.201,24
		Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	780.167,40	19.966,13	760.201,27
		Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	523.696,76	11.897,66	511.799,10
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	772.102,12	5.533,40	766.568,72
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	3.610.290,29	22.564,31	3.587.725,98
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	178.765,53	1.042,80	177.722,73
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	151.688,67	884,85	150.803,82
		Mataró - C/ Ronda República	405.950,00	1.199,81	404.750,19
Miami	685.380,01	35.145,83	650.234,18		
Orlando	1.383.856,46	70963,22	1.312.893,24		
<b>TOTAL</b>	<b>19.062.246,28</b>	<b>445.486,69</b>	<b>18.616.759,59</b>		
<b>Media de los balances trimestrales 2018: 16.123.740 euros</b>					
<b>i)</b>	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A			

Barcelona, 30 de marzo de 2019

 <p>D. Luis Alberto Akel Valech En calidad de Presidente del Consejo de Administración</p>	 <p>D. Carlos Javier Salomón Massu Yarur Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.</p>
 <p>D. Salomón Eduardo Minzer Munchnick Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.</p>	 <p>D. Luis Alberto Akel Valech Como representante de ARTIC BADECK, S.L.</p>
 <p>D. José Mauricio Lazcano Garrido Como representante de GENESIS SERVICIOS GLOBALES, S.L.</p>	 <p>Dª INÉS VERMEULEN FONT,</p>
 <p>Dª CRISTINA GAVILÁN BRIALES</p>	

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. e  
INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP.

**Informe de gestión (consolidación)**  
**Ejercicio 2018**

Informe de Gestión de las Cuentas Anuales consolidadas correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

**1. Evolución de los negocios y situación de las sociedades que consolidan**

Durante el ejercicio 2018 el grupo ha seguido su crecimiento, situando los ingresos de explotación consolidados, por la actividad de arrendamiento, en un 49,29% por encima de la cifra de negocios del 2017 (548.277) alcanzando la cifra de 818.541 euros.

En este sentido, la compañía ha continuado su proceso de inversiones alcanzando la cifra consolidada de 19.062.246 euros a finales de 2018 lo que supone una inversión de 5.118.797 euros en el ejercicio (toda ella realizada en IPRI) y que deberán traducirse en un aumento significativo de los ingresos por la actividad.

**2. Riesgos financieros**

El grupo tiene deudas con entidades de crédito por importe de 9.093.105 euros (5.870.192 euros, en el ejercicio anterior) que están garantizadas por terrenos y construcciones valoradas a coste en 18.943.537,79 euros (13.943.450 euros en el ejercicio 2017).

Este aumento tiene causa en la política de inversiones de la sociedad a efectos de potenciar el negocio del arrendamiento y señala que la cobertura de la deuda por el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que es 2,04 veces el importe de la deuda pendiente.

El coste financiero consolidado de la deuda en 2018 es 256.577 euros que representa el 31,35% de la cifra de negocio consolidado. Ratio que se reducirá sensiblemente en ejercicios posteriores por el previsible incremento de ingresos de explotación de las inversiones realizadas en 2018.

**3. Hechos posteriores al cierre: La entrada en el MAB**

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado

Alternativo Bursátil (MAB) y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), ha acordado incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 21 de enero de 2019, inclusive, los siguientes valores emitidos por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., A-66116096:

- 9.577.226 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105391009.

#### **4. Adquisición de acciones propias**

La sociedad ha adquirido 132.744 acciones propias por importe de 150.001 euros a la entidad INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS 2017, S.L. que representan el 1,39% del capital social de la entidad dominante.

#### **5. Información relativa a las actividades de I+D+I**

No hay información a consignar en esta rúbrica.

#### **6. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.**

El periodo medio de pago a proveedores de la sociedad dominante es el siguiente:

	<b>Importe 2018</b>
	Días
Periodo Medio de Pago a Proveedores	51,81
Ratio por operaciones pagadas	51,70
Ratio por operaciones pendientes de pago	58,80
	Importe
Total pagos realizados	7.228.914,02
Total pagos pendientes	110.326,74

Durante el ejercicio la Sociedad dominante si bien ha incrementado el periodo medio de pago a proveedores, ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de

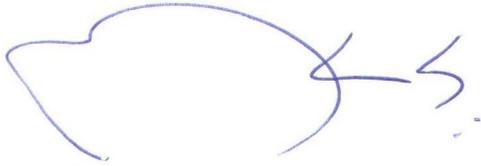
la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días, esperando mejorarlo durante el 2019

## 7. Expectativas de evolución futura del grupo

Las expectativas del equipo gestor del Grupo para los próximos años son buenas dado que, como se ha señalado en apartados anteriores, por un lado se mejorarán los ingresos por la explotación de las nuevas inversiones inmobiliarias y por la previsible entrada de nuevos inversores que facilitarán el crecimiento de la sociedad.

Barcelona, 30 de marzo de 2019

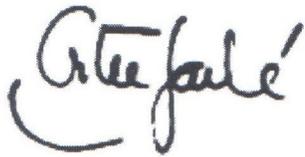
 D. Luis Alberto Akel Valech En calidad de Presidente del Consejo de Administración	 D. Carlos Javier Salomón Massu Yarur Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.
 D. Salomón Eduardo Minzer Munchnick Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.	 D. Luis Alberto Akel Valech Como representante de ARTIC BADECK, S.L.



D. José Mauricio Lazcano Garrido  
Como representante de  
GENESIS SERVICIOS GLOBALES, S.L.



Dª INÉS VERMEULEN FONT,



Dª CRISTINA GAVILÁN BRIALES

**INMOBILIARIA PARK ROSE  
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.**

**Informe de auditoría,  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2018  
e Informe de Gestión del ejercicio 2018**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES  
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A los accionistas de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.**

---

**Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, 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 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 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.

Member of



Alliance of  
independent firms

**Valoración de las inversiones inmobiliarias**

**Descripción** Los inmuebles destinados al arrendamiento, incluidos en el epígrafe inversiones inmobiliarias del activo del balance, son las unidades generadoras de efectivo que constituyen la actividad empresarial de la sociedad. Hemos considerado uno de los aspectos más significativos de la auditoría la razonabilidad de la valoración de los inmuebles debido a que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa y la implicación del juicio de la Dirección.

**Nuestra respuesta** Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración encargado por la Sociedad a un experto independiente, y hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad del experto independiente, y la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. Asimismo, hemos aplicado procedimientos de comprobación de la titularidad de los inmuebles, de la formalización de los contratos de arrendamiento, de la actividad comercial desarrollada por la Sociedad, y de la adecuación del reconocimiento y registro contable de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles.

Adicionalmente, hemos aplicado procedimientos de revisión del adecuado registro y revelación en las cuentas anuales adjuntas.

**Cumplimiento del régimen fiscal SOCIMI**

**Descripción** La Sociedad ha optado por aplicar, desde el año 2017, el régimen fiscal especial para las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. 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 y que impactan directamente en el diseño de la estructura societaria, actividad operativa y cumplimiento legal y normativo de la sociedad. Una aplicación indebida del régimen podría tener un impacto significativo sobre las cuentas anuales de la sociedad, por lo que consideramos que se trata de uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

**Nuestra respuesta** Para abordar esta cuestión, hemos aplicado procedimientos de auditoría que han consistido en la realización de una revisión de los requisitos establecidos en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMI, y la evaluación del grado de cumplimiento de los mismos por parte de la sociedad, y de la capacidad de la Dirección para llevar a cabo las acciones necesarias para mantener el régimen fiscal.

Asimismo, hemos revisado que la información incluida en las notas 4.8, 11 y 20 de la memoria es la requerida por la normativa contable y fiscal vigente aplicable.

---

**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 20x1 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

**Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con 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:

Member of

Alliance of  
independent firms

- 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.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.  
Inscrita en el ROAC Nº 82347

Miguel Ángel Catalán Blasco  
Inscrito en el ROAC Nº16132

30 de abril de 2019

Member of



Alliance of  
independent firms

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

2019 Núm. 20/19/04735

CÒPIA  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional

## Balance de Situación

Empresa: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.  
 Período: de Enero a Diciembre 2018  
 Fecha: 30/03/2019

Activo	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2018	31/12/2017
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>18.451.782,41</b>	<b>12.998.916,87</b>
I. Inmovilizado intangible	4.1 y 5	2.283,30	0,00
5. Aplicaciones Informáticas		2.283,30	0,00
II. Inmovilizado material	4.2 y 6	659.876,93	253.470,87
1. Terrenos y construcciones		564.272,72	0,00
a) Terrenos		299.064,54	0,00
b) Construcciones		265.208,18	0,00
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.		95.604,21	33.470,87
3. Inmovilizaciones en curso y anticipos		0,00	220.000,00
III. Inversiones inmobiliarias	2.3, 4.3 y 7	16.653.632,18	11.692.886,00
1. Terrenos		6.821.371,39	5.532.950,25
2. Construcciones		9.832.260,79	6.159.935,75
IV. Invers. en emp. del grupo y asoci. a L.P.	4.5 y 8.4	986.040,00	986.040,00
1. Instrumentos de patrimonio		986.040,00	986.040,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	4.5 y 8.1	149.950,00	66.520,00
5. Otros activos financieros		149.950,00	66.520,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>339.187,46</b>	<b>1.275.396,46</b>
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar		68.960,83	651.144,68
1. Clientes por ventas y prest. servicios	4.5 y 8.1	720,29	5.217,58
b) Cites. por ventas y prest. servicios CP		720,29	5.217,58
3. Deudores varios	4.5 y 8.1	17.938,79	558.806,81
5. Activos por impuesto corriente		50.301,75	35.017,81
6. Otros créditos con las Admin. Públicas		0,00	12.102,48
7. Accionistas por desembolsos exigidos		0,00	40.000,00
IV. Inversiones en emp. del grupo y asoci. a CP	4.5 y 8.1	91.594,91	91.594,91
2. Créditos a empresas		91.594,91	91.594,91
V. Inversiones financieras a corto plazo	4.5 y 8.1	14.070,51	14.070,51
2. Créditos a empresas		14.070,51	14.070,51
5. Otros activos financieros		0,00	0,00
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	4.5 y 8.1	164.561,21	518.586,36
1. Tesorería		164.561,21	518.586,36
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>18.790.969,87</b>	<b>14.274.313,33</b>

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS DE LA MEMORIA	31/12/2018	31/12/2017
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>8.399.335,09</b>	<b>8.920.744,79</b>
A-1) Fondos propios	10	8.399.335,09	8.920.744,79
I. Capital		9.577.226,00	9.577.226,00
1. Capital escriturado		9.577.226,00	9.577.226,00
III. Reservas		33.410,77	33.410,77
1. Legal y estatutarias		34.908,19	34.908,19
2. Otras reservas		-1.497,42	-1.497,42
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)		-150.001,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores		-689.891,98	0,00
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)		-689.891,98	0,00
VI. Gastos de constitución		0,00	0,00
VII. Resultado del ejercicio	3	-371.408,70	-689.891,98
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.115.592,52</b>	<b>4.415.459,36</b>
II. Deudas a largo plazo		8.115.592,52	4.415.459,36
2. Deudas con entidades de crédito	4.5 y 9.1	7.472.398,52	4.307.955,36
5. Otros pasivos financieros	4.5 y 9.1	643.194,00	107.504,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2.276.042,26</b>	<b>938.109,18</b>
III. Deudas a corto plazo		516.829,95	289.811,06
2. Deudas con entidades de crédito	4.5 y 9.1	516.829,95	289.811,06
2. Otros pasivos financieros	4.5 y 9.1	1.586.997,15	49.739,02
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar		172.215,16	598.559,10
1. Proveedores	4.5 y 9.1	20.252,98	498.548,43
b) Proveedores a corto plazo		20.252,98	498.548,43
3. Acreedores varios	4.5 y 9.1	88.495,74	16.061,01
6. Otras deudas con las Admin. Públicas		28.466,44	6.949,66
7. Anticipos de clientes		35.000,00	77.000,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>18.790.969,87</b>	<b>14.274.313,33</b>

Artefale

## Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Empresa: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI ,S.A.  
 Período: de Enero a Diciembre 2018  
 Fecha: 30/03/2019

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTAS DE LA MEMORIA	2018	2017
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>671.485,31</b>	<b>387.828,76</b>
b) Prestaciones de servicios	4.9 y 16	671.485,31	387.828,76
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>31.725,00</b>	<b>0,00</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr.	4.9	31.725,00	0,00
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>-709.880,85</b>	<b>-837.363,07</b>
a) Servicios exteriores		-566.701,81	-743.564,60
b) Tributos		-143.179,04	-93.798,47
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>		<b>-169.935,56</b>	<b>-88.836,68</b>
<b>12. Otros Resultados</b>	<b>12</b>	<b>12.450,18</b>	<b>1.245,67</b>
<b>A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>-164.155,92</b>	<b>-537.125,32</b>
<b>14. Ingresos financieros</b>		<b>0,00</b>	<b>107,54</b>
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		0,00	107,54
<b>15. Gastos financieros</b>		<b>-208.725,65</b>	<b>-152.874,20</b>
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		0,00	-71.048,20
b) Por deudas con terceros		-208.725,65	-81.826,00
<b>17. Diferencias de cambio</b>		<b>1.472,87</b>	<b>0,00</b>
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-207.252,78</b>	<b>-152.766,66</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-371.408,70</b>	<b>-689.891,98</b>
<b>A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN.</b>		<b>-371.408,70</b>	<b>-689.891,98</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>-371.408,70</b>	<b>-689.891,98</b>

The image shows several handwritten signatures. A prominent signature in black ink reads "Artefale". To its right is a signature in blue ink that appears to be "García". Below these are several other signatures in blue ink, including one that looks like "García" and another that is more stylized. There are also some scribbled-out signatures in blue ink on the right side of the page.

**A) Estado normal de ingresos y gastos**

NIF sociedad: A66116096

Nombre sociedad: INMOB PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

	Importe 2018	Importe 2017
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	-371.408,70	-689.891,98
<b>I. Por valoración de instrumentos financieros</b>		
1. Activos financieros disponibles para la venta	0,00	0,00
2. Otros ingresos/gastos por pasivos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		
3. Otros ingresos/gastos		
<b>II. Por coberturas de flujos de efectivo</b>		
1. Ingresos/gastos por coberturas de flujos de efectivo	0,00	0,00
2. Ingresos/gastos por cobertura de inversión neta en el extranjero		
<b>III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>		
<b>IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes</b>		
<b>V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para venta</b>		
<b>VI. Diferencias de conversión</b>		
<b>VII. Efecto impositivo</b>		
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO (I+II+...+V)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
<b>VIII. Por valoración de instrumentos financieros</b>		
1. Activos financieros disponibles para la venta	0,00	0,00
2. Otros ingresos/gastos por pasivos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		
3. Otros ingresos/gastos		
<b>IX. Por coberturas de flujos de efectivo</b>		
1. Ingresos/gastos por coberturas de flujos de efectivo	0,00	0,00
2. Ingresos/gastos por cobertura de inversión neta en el extranjero		
<b>X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>		
<b>XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para venta</b>		
<b>XII. Diferencias de conversión</b>		
<b>XIII. Efecto impositivo</b>		
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII+IX+...+XIII)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>-371.408,70</b>	<b>-689.891,98</b>

 Artefale' 






**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto**

NIF sociedad: A66116096

Nombre sociedad: INMOB PARK ROSE IBEROAMER SOCIMI, S.A.

	Capital Escriturado	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Dividendo a cuenta	TOTAL
<b>A. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016</b>								
I. Ajustes por cambios de criterio 2016 y anteriores								
II. Ajustes por errores 2016 y anteriores								
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017</b>	<b>3.700.014,00</b>	<b>-1.497,42</b>		<b>-116.784,22</b>		<b>349.081,85</b>	<b>-70.055,16</b>	<b>3.860.759,05</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos						-689.891,98		-689.891,98
II. Operaciones con socios o propietarios	5.877.212,00						70.055,16	5.947.267,16
1. Aumentos de capital	5.877.212,00							5.877.212,00
2. (-) Reducciones de capital								
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto								
4. (-) Distribución de dividendos							197.389,44	197.389,44
5. Operaciones con acciones o participaciones propias								
6. Incremento (reducción) patr.neto combinación negocios								
7. Otras operaciones con socios o propietarios								
III. Otras variaciones del patrimonio neto		34.908,19		116.784,22		-349.081,85		-127.334,28
1. Movimiento de la reserva de revalorización								-197.389,44
2. Otras variaciones		34.908,19		116.784,22		-349.081,85		-197.389,44
<b>C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017</b>	<b>9.577.226,00</b>	<b>33.410,77</b>				<b>-689.891,98</b>		<b>8.920.744,79</b>
I. Ajustes por cambios de criterio 2017								
II. Ajustes por errores 2017								
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>9.577.226,00</b>	<b>33.410,77</b>				<b>-689.891,98</b>		<b>8.920.744,79</b>
I. Total ingresos y gastos reconocidos						-371.408,70		-371.408,70
II. Operaciones con socios o propietarios				-150.001,00				-150.001,00
1. Aumentos de capital								
2. (-) Reducciones de capital								
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto								
4. (-) Distribución de dividendos								
5. Operaciones con acciones o participaciones propias				-150.001,00				-150.001,00
6. Incremento (reducción) patr.neto combinación negocios								
7. Otras operaciones con socios o propietarios								
III. Otras variaciones del patrimonio neto						689.891,98		
1. Movimiento de la reserva de revalorización								
2. Otras variaciones						689.891,98		
<b>E. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>9.577.226,00</b>	<b>33.410,77</b>	<b>-150.001,00</b>	<b>-689.891,98</b>		<b>-371.408,70</b>		<b>8.399.335,09</b>

Artefale' & S.

## Estado de Flujos de Efectivo

NIF sociedad: A66116096

Nombre sociedad: INMOB PARK ROSE IBEROAMER SOCIMI, S.A.

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>-371.408,70</b>	<b>-689.891,98</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>377.188,34</b>	<b>241.603,34</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	169.935,56	88.836,68
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		
c) Variación de provisiones (+/-)		
d) Imputación de subvenciones (-)		
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		
g) Ingresos financieros (-)		-107,54
h) Gastos financieros (+)	208.725,65	152.874,20
i) Diferencias de cambio (+/-)	-1.472,87	
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>157.312,78</b>	<b>-437.621,59</b>
a) Existencias (+/-)		
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	583.656,72	-642.738,90
c) Otros activos corrientes (+/-)		
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	-426.343,94	205.117,31
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>-208.725,65</b>	<b>-152.766,66</b>
a) Pagos de intereses (-)		
b) Cobros de dividendos (+)	-208.725,65	-152.874,20
c) Cobros de intereses (+)		
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		107,54
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>-45.633,23</b>	<b>-1.038.676,89</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>	<b>-5.622.801,10</b>	<b>-7.541.587,54</b>
a) Empresas del grupo y asociadas		236.134,60
b) Inmovilizado intangible	-2.322,00	
c) Inmovilizado material	-418.252,49	-244.624,56
d) Inversiones inmobiliarias	-5.118.796,61	-7.533.097,58
e) Otros activos financieros	-83.430,00	
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
g) Unidad de negocio		
h) Otros activos		
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Empresas del grupo y asociadas		
b) Inmovilizado intangible		
c) Inmovilizado material		
d) Inversiones inmobiliarias		
e) Otros activos financieros		
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
g) Unidad de negocio		
h) Otros activos		
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)</b>	<b>-5.622.801,10</b>	<b>-7.541.587,54</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>-150.001,00</b>	<b>5.749.877,72</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		5.947.267,16
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-197.389,44
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	-150.001,00	
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>5.464.410,18</b>	<b>2.735.722,11</b>
a) Emisión	6.606.805,02	4.386.668,41
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	3.731.700,00	3.025.867,63
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	2.782.896,87	1.312.400,78
4. Deudas con características especiales (+)		
5. Otras deudas (+)	92.208,15	48.400,00
b) Devolución y amortización de	-1.142.394,84	-1.650.946,30
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-340.237,95	-125.403,54
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	-802.156,89	-1.525.542,76
4. Deudas con características especiales (-)	0,00	0,00
5. Otras deudas (-)	0,00	0,00
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Dividendos (-)		
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)</b>	<b>5.314.409,18</b>	<b>8.485.599,83</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>	<b>-354.025,15</b>	<b>-94.664,60</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>	<b>518.586,36</b>	<b>613.250,96</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>	<b>164.561,21</b>	<b>518.586,36</b>
<b>DIFERENCIA</b>	<b>-354.025,15</b>	<b>-94.664,60</b>

*Artefale*

*Sherry*

# ÍNDICE

---

1. DOMICILIO SOCIAL Y ACTIVIDAD DE LA EMPRESA
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES
3. APLICACIÓN DE RESULTADOS
4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE
6. INMOVILIZADO MATERIAL
7. INVERSIONES INMOBILIARIAS
8. ACTIVOS FINANCIEROS
9. PASIVOS FINANCIEROS
10. FONDOS PROPIOS
11. SITUACIÓN FISCAL
12. INGRESOS Y GASTOS
13. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS
14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE
16. INFORMACIÓN SEGMENTADA
17. OTRA INFORMACIÓN
18. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO
19. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO
20. NOTAS ADICIONALES INCORPORADAS A EFECTOS DE CUMPLIMIENTO DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 11/2009, DE 26 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE REGULAN LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO Y POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

## **1. DOMICILIO SOCIAL Y ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

---

### **1.1 Domicilio Social**

La sociedad INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. (por transformación de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.L.), a que se refiere la presente memoria se constituyó el año 2013, estableciendo su domicilio social y fiscal en la calle Enrique Granados, 112, 5º1ª, de Barcelona. En fecha 25 de abril de 2017 la Junta de Socios trasladó su domicilio social a la calle Dr.Trueta, 183, 6º8ª, de Barcelona, traslado inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 19 de mayo de 2017. Finalmente, en fecha 15 de diciembre de 2017 se elevó a público el traslado del domicilio social al actual, situado en la calle Pau Claris, 162, 5º2ª, de Barcelona.

El Régimen Jurídico en el momento de su constitución fue de Sociedad limitada. No obstante, la Junta de Socios ha acordado su transformación en Sociedad Anónima, por lo que el 30 de noviembre de 2017 presentó en el Registro Mercantil de Barcelona la solicitud de designación de experto independiente para la elaboración de informe sobre el patrimonio no dinerario, a los efectos previstos en el artículo 18.3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, en relación el artículo 133 del Reglamento del Registro Mercantil y del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

### **1.2 Actividad**

Los socios de la entidad, en Junta de fecha 25/01/2017 modificaron el objeto social de la entidad quedando de la siguiente forma:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que están 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 social de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para la SOCIMI por la legislación vigente.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que le sustituya en el futuro.

### **1.3 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:**

La Sociedad es propietaria del 100% del capital de la sociedad de nacionalidad estadounidense INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP, también dedicada al alquiler de inmuebles.

El importe de esta inversión asciende a 986.040 euros. La Sociedad ha efectuado el test de deterioro de esta inversión, y dado el valor de los inmuebles propiedad de su participada, estima que no es necesario registrar deterioro alguno.

Estas dos sociedades forman grupo mercantil conforme a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio siendo INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. la sociedad dominante y depositando las cuentas anuales en el Registro Mercantil de Barcelona.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

---

### **2.1 Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad.

Las Cuentas Anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en el Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil, el Plan General de Contabilidad (RD 1514/2017) y sus normas de desarrollo.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

### **2.2 Principios contables**

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el artículo 38 del Código de Comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

### **2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

Para la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2018 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2018 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2018 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones de la sociedad, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre:

Dirección	Población	Valor adquisición	Amortización acumulada	VNC	Valor de recuperación
C/ Escorial 30-32	Barcelona	27.696	27.696	330.969	611.481
C/ Escorial 30-32	Barcelona	10.191	10.191	143.522	
C/ Carreras Candi 3-7	Barcelona	37.204	37.204	647.796	891.126
C/ Sant Eusebi 25	Barcelona	24.876	24.876	675.124	808.785ç4
Avda. Icaria 157	Barcelona	5.815	5.815	129.185	283.295
Gran Vía 923	Barcelona	14.279	14.279	240.721	398.889
C/ Montesa 15	Madrid	23.053	23.053	1.356.947	1.930.533
C/ Arturo Soria 301	Madrid	6.598	6.598	662.903	765.857
C/ José Gutiérrez Maroto 22	Madrid	11.229	11.229	495.678	663.017
C/ Padilla 334	Barcelona	1.214	1.214	88.427	145.440
C/ Pau Claris 184	Barcelona	9.080	9.080	1.528.418	1.768.060
C/ Doctor Trueta 183	Barcelona	136.918	136.918	5.266.370	5.796.065
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	5.533	5.533	766.569	5.130.566
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	22.564	22.564	3.587.726	
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	1.043	1.043	177.723	
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	885	885	150.804	
C/ Ronda República 145	Mataró	1.200	1.200	404.750	335.319
<b>TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>		<b>16.993.009,49</b>	<b>339.378</b>	<b>16.653.632</b>	<b>339.378</b>
C/ Pau Claris, 162	Barcelona	564.272,72	4.228,60	560.044,12	626.574
<b>TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL</b>		<b>564.272,72</b>	<b>4.228,60</b>	<b>560.044,12</b>	<b>626.574</b>
<b>TOTAL INVERSIONES en ESPAÑA</b>		<b>17.557.283</b>	<b>343.606</b>	<b>17.213.676</b>	<b>20.155.007</b>

## 2.4 Comparación de la información

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros del ejercicio actual con los del ejercicio anterior.

No obstante lo anterior, cabe señalar que la Junta Universal del 7/092017 aprobó la fusión de INMOBILIARIA PARKROSE IBEROAMERICANA, S.L. (absorbente) y de INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L.U. (absorbida), mediante la absorción de ésta por la primera, previa disolución sin liquidación de la absorbida y con entera transmisión, asunción y subrogación de todos los bienes, derechos y obligaciones, acciones y contratos que integren el patrimonio de dicha sociedad, e incorporándose en bloque todo el activo y pasivo a la Sociedad absorbente.

La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida se han considerado realizadas, a efectos contables, por cuenta de la sociedad absorbente ha sido la del 01/01/2017. En esta fecha se ha incorporado el patrimonio de la absorbida al patrimonio de la absorbente.

Al ser INMOBILIARIA PARKROSE IBEROAMERICANA, S.L. (absorbente) titular de todas las

participaciones que forman el capital de la sociedad absorbida, no ha sido necesario determinar la ecuación y el tipo de canje de las participaciones, ni el procedimiento porque el que deberían ser canjeadas. Por este mismo motivo, no procede aumento de capital de la Sociedad absorbente, ni es necesario la elaboración de los informes de los administradores y de los expertos independientes sobre el proyecto de fusión.

La fusión ha sido elevada a público con fecha 22/11/2017 ante el Notario de Barcelona D. Fernando Bautista Pérez, y con fecha 8/01/2018 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona.

## 2.5 Agrupación de partidas

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance salvo aquellas partidas que afecten a la reclasificación temporal (corto y largo plazo).

## 2.6 Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable.

## 2.7 Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas. Los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, son comentados, en su caso, en sus apartados correspondientes.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

### 3.1 A continuación se detalla la propuesta de distribución de resultados:

<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Pérdidas y ganancias	-371.408,70	-689.891,98
<b>Total</b>	<b>-371.408,70</b>	<b>-689.891,98</b>

<b>DISTRIBUCIÓN</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
A reserva legal	0,00	0,00
A reserva de capitalización	0,00	0,00
A reservas voluntarias	0,00	0,00
Dividendos	0,00	0,00
A resultados negativos de ejercicios anteriores	-371.408,70	-689.891,98
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	0,00	0,00
<b>Total distribuido</b>	<b>-371.408,70</b>	<b>-689.891,98</b>

**3.2** No se ha realizado ninguna distribución de dividendos a cuenta ni en el ejercicio actual ni en el anterior. Únicamente la sociedad ha repartido dividendos, con anterioridad al acogimiento al régimen especial, en el ejercicio 2016 y por importe de 197.389,44 euros.

**3.3** No existe limitación para la distribución de dividendos fuera de las limitaciones previstas en la legislación mercantil y de lo previsto en el artículo 13 de los Estatutos Sociales que fue modificado

en Junta de socios del 25/01/2017, al objeto de cumplir con los requisitos previstos en la Ley 11/2009, 26 de octubre, que regula a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, y donde se describe la forma de reparto de dividendos que sintéticamente es:

- I. Reparto del 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por entidades participadas descritas en los numerales (I), (II) y (III) del artículo 3 de los Estatutos: objeto social
- II. El 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles, acciones o participaciones a que se refieren los numerales (II), (III) y (IV) del artículo 3 de los Estatutos: objeto social.
- III. Al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

## **4. NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN**

---

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

### **4.1 Inmovilizado intangible**

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y o/pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

La Sociedad reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada.

Analizados todos los factores, no se reconocen inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

No existe fondo de comercio en balance de la sociedad.

### **4.2 Inmovilizado material**

#### **4.2.1 Coste**

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el

consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

#### 4.2.2 Amortizaciones

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

	<b>Años de vida útil estimada</b>
<b>Edificios y construcciones</b>	33-50
<b>Instalaciones técnicas y maquinaria</b>	10
<b>Mobiliario y enseres</b>	10
<b>Elementos de transporte</b>	5
<b>Equipos para procesos de información</b>	4

#### 4.2.3 Arrendamientos financieros

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose según su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones materiales propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el periodo más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

Los intereses derivados de la financiación de inmovilizado mediante arrendamiento financiero se imputan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el criterio del interés efectivo, en función de la amortización de la deuda.

#### 4.2.4 Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los

cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

### **4.3 Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:**

Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplican a las inversiones inmobiliarias que comprenden locales destinados al alquiler.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, en su caso.

Para el cálculo de la amortización se utiliza el Método lineal en función de la vida útil estimada que es de 33-50 años

### **4.4 Permutas**

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

### **4.5 Instrumentos financieros**

#### **4.5.1 Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de activos y pasivos financieros. Criterios aplicados para determinar el deterioro:**

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

##### Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se han incluido los activos que se han originado en la venta de bienes y prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa. También se han incluido aquellos activos financieros que no se han originado en las operaciones de tráfico de la empresa y que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, presentan unos cobros de cuantía determinada o determinable.

Estos activos financieros se han valorado por su valor razonable que no es otra cosa que el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación más todos los costes que le han sido directamente atribuibles.

Posteriormente, estos activos se han valorado por su coste amortizado, imputando en la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados, aplicando el método del interés efectivo.

Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los reembolsos de principal y corregido (en más o menos, según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo queridos por todos los conceptos a lo largo de su vida.

Los depósitos y fianzas se reconocen por el importe desembolsado por hacer frente a los compromisos contractuales.

Se reconocen en el resultado del periodo las dotaciones y retrocesiones de provisiones por deterioro del valor de los activos financieros por diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo recuperables.

#### Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Activos financieros no derivados, el cobro de los cuales son fijos o determinables, que se negocian en un mercado activo y con vencimiento fijo en los cuales la sociedad tiene la intención y capacidad de conservar hasta su finalización. Tras su reconocimiento inicial por su valor razonable, se han valorado también a su coste amortizado.

#### Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

En esta categoría se han incluido los activos financieros híbridos, es decir, aquellos que combinan un contrato principal no derivado y un derivado financiero y otros activos financieros que la empresa ha considerado conveniente incluir en esta categoría en el momento de su reconocimiento inicial.

Se han valorado inicialmente por su valor razonable. Los costes de transacción que han sido atribuibles directamente se han registrado en la cuenta de resultados. También se han registrado en la cuenta de resultados las variaciones que se hayan producido en el valor razonable.

#### Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se han incluido los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se han incluido en otra categoría.

Se ha valorado inicialmente por su valor razonable y se han incluido en su valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares, que se han adquirido.

Posteriormente estos activos financieros se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los cuales han de incurrir para su venta.

Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto.

#### Derivados de cobertura

Dentro de esta categoría se han incluido los activos financieros que han sido designados para cubrir un riesgo específico que puede tener impacto en la cuenta de resultados por las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Estos activos se han valorado y registrado de acuerdo con su naturaleza.

#### Correcciones valorativas por deterioro

Al cierre del ejercicio, se han efectuado las correcciones valorativas necesarias por la existencia de evidencia objetiva que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de esta corrección es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el importe recuperable. Se entiende por importe recuperable como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Las correcciones valorativas por deterioro, y si procede, su reversión, se han registrado como un gasto o un ingreso respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión tiene el límite del valor en libros del activo financiero.

En particular, al final del ejercicio se comprueba la existencia de evidencia objetiva que el valor de un crédito (o de un grupo de créditos con similares características de riesgo valorados colectivamente) se ha deteriorado como consecuencia de uno o más acontecimientos que han ocurrido tras su reconocimiento inicial y que han ocasionado una reducción o un retraso en los flujos de efectivo que se habían estimado recibir en el futuro y que puede estar motivado por insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se han estimado que se recibirán, descontándolos al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

#### Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa y aquellos que no siendo instrumentos derivados, no tienen un origen comercial.

Inicialmente, estos pasivos financieros se han registrado por su valor razonable que es el precio de la transacción más todos aquellos costes que han sido directamente atribuibles.

Posteriormente, se han valorado por su coste amortizado. Los intereses devengados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, el pago de las cuales se espera que sea en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal.

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros y los costes directos de emisión se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida que no se liquidan en el periodo que se devengan.

Los préstamos se clasifican como corrientes salvo que la Sociedad tenga el derecho incondicional

para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

#### Pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros híbridos, es decir, aquellos que combinan un contrato principal no derivado y un derivado financiero y otros pasivos financieros que la empresa ha considerado conveniente incluir dentro de esta categoría en el momento de su reconocimiento inicial.

Se han valorado inicialmente por su valor razonable que es el precio de la transacción. Los costes de transacción que ha sido directamente atribuibles se han registrados en la cuenta de resultados. También se han imputado a la cuenta de resultados las variaciones que se hayan producido en el valor razonable.

#### 4.5.2 Criterios empleados para el registro de la baja de activos financieros y pasivos financieros:

Durante el ejercicio, no se ha dado de baja ningún activo ni pasivo financiero.

#### 4.5.3 Inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas:

Durante el ejercicio no se han realizado nuevas inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas.

#### 4.5.4 Criterios empleados en la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros:

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se han reconocido como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para el reconocimiento de los intereses se ha utilizado el método del interés efectivo. Los dividendos se reconocen cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

#### 4.5.5 Instrumentos de patrimonio propio en poder de la empresa:

Cuando la empresa ha realizado alguna transacción con sus propios instrumentos de patrimonio, se ha registrado el importe de estos instrumentos en el patrimonio neto. Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se han registrado directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

Cuando se ha desistido de una operación de esta naturaleza, los gastos derivados de la misma se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## **4.6 Existencias**

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunas.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción,

se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza, en su caso, una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

#### **4.7 Transacciones en moneda extranjera**

Una transacción en moneda extranjera es aquélla cuyo importe se denomina o exige su liquidación en una moneda distinta de la funcional.

La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la empresa. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la moneda funcional de las empresas domiciliadas en España es el euro.

##### **4.7.1 Valoración inicial**

Toda transacción en moneda extranjera se convertirá a moneda funcional, mediante la aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio de contado, es decir, del tipo de cambio utilizado en las transacciones con entrega inmediata, entre ambas monedas, en la fecha de la transacción, entendida como aquella en la que se cumplan los requisitos para su reconocimiento.

Se podrá utilizar un tipo de cambio medio de un período (como máximo mensual) para todas las transacciones de ese periodo siempre que no haya variaciones significativas durante el mismo.

##### **4.7.2 Valoración posterior**

Al cierre del ejercicio se valorarán aplicando el tipo de cambio de cierre, entendido como el tipo de cambio medio de contado, existente en esa fecha.

Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

Existen transacciones en moneda distinta al euro como Dólares Americanos y Pesos chilenos

#### **4.8 Impuesto sobre beneficios**

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio,

tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Al estar acogida la sociedad al Régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y haber optado por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley, desde el período impositivo iniciado en fecha 01/01/2017, el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

#### **4.9 Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa**

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados, pero no aceptados, se valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

#### **4.10 Provisiones y contingencias**

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

#### **4.11 Gastos de personal: compromisos por pensiones**

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

La empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

#### **4.12 Subvenciones, donaciones y legados**

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

#### **4.13 Combinaciones de negocios**

En el apartado 2.4 anterior se ha informado que en el ejercicio 2017 la Sociedad ha contabilizado la combinación de negocio que se ha originado por la fusión por absorción de la sociedad INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L.U. (sociedad absorbida).

Dado que antes de obtener la participación en la sociedad absorbida no existía control común entre ambas sociedades (absorbente y absorbida), esta combinación de negocios se contabiliza según el método de adquisición, de acuerdo con la norma de registro y valoración 19 del PGC aprobado por el Real Decreto 1514/2017: la adquirente ha valorado los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a sus valores razonables en la fecha de adquisición, al poderse determinar esos valores con suficiente fiabilidad.

#### **REESTRUCTURACIONES EMPRESARIALES ACOGIDAS AL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DEL CAPITULO VIII DE LA LIS - FUSIÓN POR ABSORCIÓN REALIZADA EN 2017**

A efectos de cumplir con lo exigido en el artículo 86 de la Ley 27/2014 se informa de la operación de fusión por absorción elevada a público en fecha 22/11/2017 de las sociedades INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L. (sociedad absorbida) y INMOBILIARIA PARK ROSE

IBEROAMERICANA, S.A. (sociedad absorbente) que ha consistido en la fusión por absorción de la primera mediante la transmisión en bloque de todas las partidas del activo y pasivo de dicha compañía a la segunda con efectos contables desde el 1/01/2017

A efectos de lo dispuesto en el artículo 31.7 de la Ley 3/2009 sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles y de conformidad con lo dispuesto en la NRV 21ª del Plan General Contable aprobado por RD 1514/2007 y las modificaciones incorporadas mediante RD 119/2010 de 17 de septiembre, que regula las operaciones intragrupo, la fecha a partir de la cual las operaciones realizadas por INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE (sociedad absorbida) contablemente deberán entenderse realizadas por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.A. (sociedad absorbente) es la del 1 de enero de 2017, de manera que, a partir de dicha fecha, cualquier operación realizada por la sociedad absorbida se considera como una operación realizada por cuenta de ésta por su condición de sociedad absorbente.

En el apartado 17.1 de la presente memoria se detallan los ajustes de valores de los activos y pasivos recibidos

De conformidad de lo dispuesto en el artículo 52.1 y en el apartado 3º del artículo 49.1 de la Ley 3/2009, de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, es de aplicación el procedimiento abreviado establecido en la sección octava de la citada norma, no se aumentado de capital en la sociedad absorbente.

En la sociedad que se extingue (INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE), como consecuencia de la presente fusión, no existen aportaciones de industria, prestaciones accesorias ni titulares de participaciones de clases especiales o de derecho distintos de las participaciones. No procede, en la sociedad absorbente, reconocer derechos ni conceder opciones al no concurrir en la sociedad absorbida ninguna de las circunstancias previstas para ello en el apartado 4º del artículo 31 de la Ley 3/2009, ni ventajas específicas de las señaladas en el apartado 5º del mismo artículo.

No se atribuirán en la sociedad absorbente ni en la sociedad absorbida, ventajas especiales a los administradores de las sociedades que se fusionan ni expertos independientes, cuya intervención no es necesaria según se dirá posteriormente

Los socios han optado por aplicar el Régimen especial de las Aportaciones No dinerarias regulado en el capítulo VII del título VII de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades y así se ha comunicado a la Agencia Tributaria en el plazo correspondiente.

#### **4.14 Negocios conjuntos**

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

#### **4.15 Transacciones entre partes vinculadas**

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma 13ª de la Tercera Parte del R.D. 1514/07, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma 15ª del R.D. antes citado.

## 5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y anterior del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

<b>Aplicaciones Informáticas</b>	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2017</b>
SALDO INICIAL BRUTO	0,00	0,00
(+) Entradas	2.322,00	0,00
(+) Entradas por fusión	0,00	0,00
(-) Salidas	0,00	0,00
SALDO FINAL BRUTO	2.322,00	0,00

<b>Movimientos de la amortización de las Aplicaciones Informáticas</b>	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2017</b>
SALDO INICIAL BRUTO	0,00	0,00
(+) Aumento dotaciones	38,70	0,00
(+) Aumento amortización acumulada por fusión	0,00	0,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00	0,00
SALDO FINAL BRUTO	38,70	0,00

<b>VALOR NETO CONTABLE APLICACIONES INFORMÁTICAS</b>	<b>2.283,30</b>	<b>0,00</b>
--	-----------------	-------------

No existen elementos está rúbrica que estén completamente amortizados

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y anterior del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

<b>Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2017</b>
SALDO INICIAL BRUTO	253.531,16	8.906,60
(+) Entradas	638.252,49	244.624,56
(+) Entradas por fusión	0,00	0,00
(-) Traspasos	220.000,00	0,00
SALDO FINAL BRUTO	671.783,65	253.531,16

<b>Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2017</b>
SALDO INICIAL BRUTO	60,29	0,00
(+) Aumento dotaciones	11.846,43	60,29
(+) Aumento amortización acumulada por fusión	0,00	0,00
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00	0,00
SALDO FINAL BRUTO	11.906,72	60,29

<b>VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>659.876,93</b>	<b>253.470,87</b>
--	-------------------	-------------------

No existen elementos del inmovilizado material que sen encuentren completamente amortizados.

Cabe mencionar que las altas en el inmovilizado material corresponden a la adquisición de los siguientes inmuebles:

<b>Dirección</b>	<b>Fecha de adquisición</b>	<b>Valor en escritura</b>	<b>Protocolo</b>	<b>Notario</b>	<b>Referencia catastral</b>
C/ Pau Claris 164 de Barcelona	14/03/2018	550.000,00	ES 0547	D. Fernando Bautista Pérez	0331201DF3803A0031PQ

El inmovilizado material se desglosa en las siguientes partidas:

<b>Descripción</b>	<b>Valor contable</b>	<b>Criterio amortización</b>	<b>Criterios de amortización</b>
--------------------	-----------------------	----------------------------------	--------------------------------------

Terrenos y construcciones	564.272,72	2%	2%
MAQUINARIA	2.624,56	2.624,56	12%
MOBILIARIO	15.943,15	15.943,15	10%
EQUIPOS PARA PROCESOS DE INFO	2.737,80	2.737,80	25%
OTRO INMOVILIZADO MATERIAL	86.205,42	86.205,42	10%
<b>Total inmovilizado material</b>	<b>659.876,93</b>	<b>659.876,93</b>	

La amortización imputada a PyG en el ejercicio ha sido de 7.617,83 euros.

El inmueble está ofrecido en garantía hipotecaria quedando un saldo pendiente a 31/12/2018 un importe de 353.403,34 euros

## **7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y anterior de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

<b>Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2017</b>
SALDO INICIAL BRUTO	11.874.213,20	4.336.878,27
(+) Entradas	5.118.796,61	2.134.046,30
(+) Entradas por fusión	0,00	5.403.288,63
(-) Salidas	0,00	0,00
SALDO FINAL BRUTO	16.993.009,81	11.874.213,20

<b>Movimientos de la amortización de las INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2017</b>
SALDO INICIAL BRUTO	181.327,20	88.313,46
(+) Aumento dotaciones	158.050,43	36433,80
(+) Aumento amortización acumulada por fusión	0,00	55.579,94
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00	0,00
SALDO FINAL BRUTO	339.377,63	181.327,20

<b>VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>16.653.632,18</b>	<b>11.692.886,00</b>
--	----------------------	----------------------

No existen elementos de las inversiones inmobiliarias que estén completamente amortizados.

Cabe mencionar que las altas en inversiones inmobiliarias corresponden a la adquisición de los siguientes inmuebles:

Dirección	Fecha de adquisición	Valor en escritura	Protocolo	Notario	Referencia catastral
C/ José Gutiérrez Maroto de Mataró	26/09/2018	405.950,00	ES 2037	D Jesús Julián Fuentes Martínez	3087301DF5938N0003PK
C/ Francisco Aguirre de Talavera de la Reina	31/07/2018	738.256,43	ES 1654	D. Fernando Bautista Pérez	3257005UK4235N0003TX
C/ Francisco Aguirre de Talavera de la Reina	31/07/2018	3.447.407,87	ES 1654	D. Fernando Bautista Pérez	3257005UK4235N0004YM.
C/ Francisco Aguirre de Talavera de la Reina	31/07/2018	170.304,10	ES 1654	D. Fernando Bautista Pérez	3257006UK4235N0224SB.
C/ Francisco Aguirre de Talavera de la Reina	31/07/2018	145.342,60	ES 1654	D. Fernando Bautista Pérez	3257006UK4235N0225DZ.

El detalle y descripción de las inversiones inmobiliarias, destinadas íntegramente al alquiler, es el siguiente:

Dirección	Población	A 31/12/2018	A 31/12/2017
C/ Escorial	Barcelona	358.664,79	358.664,79
C/ Escorial	Barcelona	153.713,48	153.713,48
C/ Carreras Candi	Barcelona	685.000,00	685.000,00
C/ Sant Eusebi	Barcelona	700.000,00	700.000,00
Avda. Icaria	Barcelona	135.000,00	135.000,00
Gran Vía	Barcelona	255.000,00	255.000,00
C/ Montesa	Madrid	1.380.000,00	1.380.000,00
C/ Arturo Soria	Madrid	669.500,00	669.500,00
C/ José Gutiérrez Maroto	Madrid	506.906,95	506.906,95
C/ Padilla	Barcelona	89.641,10	89.641,10
C/ Pau Claris	Barcelona	1.537.498,25	1.537.498,25
C/ Doctor Trueta	Barcelona	5.403.288,63	5.403.288,63
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	772.102,12	0,00
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	3.610.290,29	0,00
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	178.765,53	0,00
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	151.688,67	0,00
C/ Ronda Alfonso XII	Mataró	405.950,00	0,00
<b>Amortización acumulada</b>		<b>-339.377,63</b>	<b>-181.327,20</b>
<b>Valor neto</b>		<b>16.653.632,18</b>	<b>11.692.886,00</b>

No se han producido bajas de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2018 ni en el anterior.

Al cierre del ejercicio, la sociedad tiene deudas con entidades de crédito por importe de 7.989.227 euros (4.597.766 euros, en el ejercicio anterior) que están garantizadas por terrenos y construcciones valoradas en 16.653.632 euros (11.692.886 euros en el ejercicio 2017).

#### **7.1** La sociedad no dispone de inmovilizados intangibles con vida útil indefinida

**7.2** Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes: No existen operaciones de arrendamiento financiero.

**7.3** Respecto a las operaciones de arrendamiento operativo realizadas por la Sociedad, destacamos lo siguiente:

- No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la entidad con terceros tienen una duración establecida de entre 3 años y los 10 años.
- La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.
- De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción.

Respecto a las operaciones de arrendamiento operativo realizadas por la Sociedad, destacamos lo siguiente:

- No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la entidad con terceros tienen una duración establecida de entre 3 años y los 10 años.
- La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.
- De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción.

El cuadro de ingresos, por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias, previsto en los próximos años es el siguiente:

hasta 1 año	1.146.224,16
año 1	1.146.224,16
año 2	1.161.125,07
año 3	1.176.219,70
año 4	1.191.510,56
año 5	1.207.000,19
Más de 5 años	6.113.456,00

## 8. ACTIVOS FINANCIEROS

**8.1** El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) novena, salvo las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

	Activos financieros a largo plazo					
	Instrumentos del patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos / derivados / otros	
	Importe 2018	Importe 2017	Importe 2018	Importe 2017	Importe 2018	Importe 2017
Activos valor razonable con cambios en PYG	0	0	0	0	0	0
1. Mantenidos para negociar	0	0	0	0	0	0
2. Otros	0	0	0	0	0	0
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0	0	0	0	0	0
Préstamos y partidas a cobrar	0	0	0	0	149.950	66.520
Activos disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0
1.- Valorados a valor razonable	0	0	0	0	0	0
2.- Valorados a coste	0	0	0	0	0	0
Derivados de cobertura	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149.950</b>	<b>66.520</b>

	Activos financieros a corto plazo					
	Instrumentos del patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos / derivados / otros	
	Importe 2018	Importe 2017	Importe 2018	Importe 2017	Importe 2018	Importe 2017
Activos valor razonable con cambios en PYG	0	0	0	0	0	0
1. Mantenidos para negociar	0	0	0	0	0	0
2. Otros	0	0	0	0	0	0
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0	0	0	0	0	0
Préstamos y partidas a cobrar	0	0	0	0	288.886	1.228.276
Activos disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0
1.- Valorados a valor razonable	0	0	0	0	0	0
2.- Valorados a coste	0	0	0	0	0	0
Derivados de cobertura	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>288.886</b>	<b>1.228.276</b>

Dentro del apartado "Créditos, derivados y otros" a corto plazo se incluye el importe de 105.665 euros adeudados por entidades vinculadas (ver nota 12).

**8.2** Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito: No existen

correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

**8.3** Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable:

- a) El valor razonable de determina en su totalidad tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.
- b) No existen instrumentos financieros derivados distintos de los que se califican como instrumentos de cobertura.

**8.4** Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

La Sociedad es propietaria del 100% del capital de la sociedad de nacionalidad estadounidense INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP, también dedicada al alquiler de inmuebles. A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en proceso de formalización en Estados Unidos la transmisión de la titularidad de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. socio único de INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP.

El importe de esta inversión asciende a 986.040 euros. La Sociedad ha efectuado el test de deterioro de esta inversión, y dado el valor de los inmuebles propiedad de su participada, estima que no es necesario registrar deterioro alguno.

Estas dos sociedades forman grupo mercantil conforme a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio.

**9. PASIVOS FINANCIEROS**

**9.1** El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración novena del PGC, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados / Otros	
	Importe 2018	Importe 2017	Importe 2018	Importe 2017	Importe 2018	Importe 2017
Débitos y partidas a pagar	7.472.399	4.307.955	0,00	0,00	643.194	107.504
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0	0	0	0	0	0
1.- Mantenidos para negociar	0	0	0	0	0	0
2.- Otros	0	0	0	0	0	0
Derivados de cobertura	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>7.472.399</b>	<b>4.307.955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>643.194</b>	<b>107.504</b>

Pasivos financieros a corto plazo

	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados / Otros	
	Importe 2018	Importe 2017	Importe 2018	Importe 2017	Importe 2018	Importe 2017
Débitos y partidas a pagar	516.830	289.811	0	0	1.586.997	641.348
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0	0	0	0	0	0
1.- Mantenidos para negociar	0	0	0	0	0	0
2.- Otros	0	0	0	0	0	0
Derivados de cobertura	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>516.830</b>	<b>289.811</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.586.997</b>	<b>641.348</b>

Dentro del apartado "Créditos, derivados y otros" a corto plazo se incluye:

- Las facturas pendientes de recibir por importe de 21.831 euros corresponden a servicios profesionales recibidos, en concepto de asesoramiento y gestión comercial en operaciones de compra de inmuebles y obtención de financiación, entre otros.
- El ingreso anticipado de un cliente, por importe de 35.000 euros, se traspasa mensualmente a resultado el ingreso correspondiente.
- 2.016.583 euros adeudados a entidades vinculadas (ver nota 12).

Durante el ejercicio 2018 se han formalizado tres nuevos préstamos con la misma entidad bancaria (Caixabank), siendo el nominal de cada uno de ellos de 221.000 euros (Mataró), 360.000 euros (Pau Claris) y 3.150.700 euros (Talavera R.) con vencimiento en el año 2033, todos ellos.

**9.2** Los importes de los instrumentos financieros de pasivo, según clasificación por año de vencimiento, son los siguientes por cada una de las partidas:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	516.830	521.315	533.955	555.185	572.663	5.289.280	<b>7.989.227</b>
Acreeedores por arrendamiento financiero	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Otras deudas	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas	2.030.479	0	0	0	0	0	<b>2.030.479</b>
Acreeedores comerciales no corrientes	35.018	0	0	0	0	0	<b>35.018</b>
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	145.327	0	0	0	0	0	<b>145.327</b>
Proveedores	110.327	0	0	0	0	0	110.327
Otros acreeedores	35.000	0	0	0	0	0	35.000
Deuda con características especiales	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>

<b>TOTAL</b>	<b>2.872.981</b>	<b>521.315</b>	<b>533.955</b>	<b>555.185</b>	<b>572.663</b>	<b>5.289.280</b>	<b>10.345.377</b>
--------------	------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------	-------------------

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito al cierre del ejercicio.

Préstamos pendientes de pago al cierre del ejercicio: No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

### **9.3** Valoración de riesgo de los instrumentos financieros

No existe riesgo relacionado con el área geográfica donde realiza las actividades (España) ni relacionado con el tipo de cambio dado que todos los instrumentos financieros tienen como moneda funcional el euro.

Asimismo, se considera que el mercado financiero europeo y español es lo suficientemente estable para que aun cuando existen instrumentos financieros ligados a un tipo de interés variable, no se presumen alteraciones del mismo que supongan un riesgo para los resultados de la sociedad.

Por otra parte, en cuanto al riesgo de liquidez, se estima que con las nuevas inversiones y la consolidación de los ingresos por arrendamiento durante el 2018 que debe tener continuidad en el 2019 no se debe considerar este riesgo.

En consecuencia, no hay información cuantitativa a consignar en este apartado dado que la empresa tiene sus inversiones y desarrolla sus actividades en un mercado lo suficientemente estable por lo que no se prevé modificaciones que puedan significar un riesgo para la misma.

## **10. FONDOS PROPIOS**

---

**10.1** Capital Social a 31/12/2018 está compuesto por 9.577.226 participaciones, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, y numeradas correlativamente a partir de la unidad con un valor nominal de 1 euros por participación.

**10.2** Durante el periodo 2018 se ha mantenido el Capital Social.

**10.3** Disponibilidad de las Reservas es la siguiente:

Reserva legal: La Reserva legal, el importe de la cual ha de ascender como mínimo al 20% del capital social, solo podrá destinarse, previo acuerdo de la Junta General de Socios, a la compensación de pérdidas o bien a aumentar el capital en la parte que dicha reserva exceda del diez por ciento del capital ya aumentado.

No existen ninguna circunstancia que limiten la disponibilidad de las reservas, salvo el importe de la dotación de la reserva de capitalización que limita su disposición durante los próximos cinco años.

Se han realizado adquisiciones de acciones propias a INMOB. E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L. durante el ejercicio actual por importe de 150.001 euros.

**10.4** A cierre del ejercicio, los accionistas que poseen más de un 10% del capital Social de la entidad son los siguientes:

<b>Nombre y Apellidos / Tazón social</b>	<b>Número de acciones</b>	<b>% participación</b>
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	1.706.669,00	17,82%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARK ROSE SL	1.598.563,00	16,69%
INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS 2017, S.L.	1.359.244,00	14,19%
ARTIC BADECK, S.L.	1.328.230,00	13,87%
INMOBILIARIA RENTAS E INVERSIONES IBEROAMERICANAS I SPA	1.281.864,00	13,38%
RESTO (minoritarios y acciones propias)	2.302.656,00	24,04%
	<b>9.577.226,00</b>	<b>100,00%</b>

## **11. SITUACIÓN FISCAL**

---

Gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en el presente ejercicio (ni en el ejercicio anterior) no se ha registrado ningún importe en concepto de gasto por impuesto sobre beneficios.

No existen diferencias temporarias deducibles e imponibles registradas en el balance al cierre del ejercicio.

No se ha adquirido ningún compromiso con relación a Incentivos Fiscales.

Al estar acogida la sociedad al Régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y haber optado por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley, desde el período impositivo iniciado en fecha 01/01/2017, el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las liquidaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

A 31/12/2018, la Sociedad tenía abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos.

La Sociedad considera que ha practicado adecuadamente las liquidaciones de todos los impuestos y no estima que, en el caso de una eventual comprobación y/o inspección, por parte de las autoridades tributarias, puedan ponerse de manifiesto pasivos adicionales de esta naturaleza que afecten a estas cuentas anuales en su conjunto.

## **12. INGRESOS Y GASTOS**

---

A continuación, se detallan el desglose de la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias de:

No existen gastos de aprovisionamientos.

No existen cargas sociales de la partida de "Gastos de personal".

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios.

Durante el ejercicio 2018 no ha habido enajenación de inmuebles.

No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios.

Existen resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros resultados", concretamente 12.450,18 euros en 2018 (1.245,67 euros en 2017)

### 13. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos durante el ejercicio ni ejercicio anterior.

### 14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Parte de la información a que se refiere el presente apartado de la Memoria de las cuentas Anuales de la entidad, por estrictas razones de confidencialidad, no se detalla en la misma, sin menoscabo de encontrar su detalle en la información que, en su caso, deba elaborar la entidad de conformidad con el artículo 18 de la Ley 27/2014 y los artículos 13 a 16 de su Reglamento.

**14.1** Existen operaciones con partes vinculadas realizadas en 2018:

	ARTIC BADEK SL			
	OPERACIÓN 1	OPERACIÓN 2	OPERACIÓN 3	OPERACIÓN 4
Denominación de la parte vinculada	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL
Nacionalidad	España			
NIF	B66966524			
% de participación en IPRI	13,86%			
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA			
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones			
Cuentas contables	521000000			
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP			
Saldo pendiente a 31/12/2018	-398.500,00	-45.000,00	-50.000,00	-150.001,00
Tipo de interés anual	1%	3%	3%	0,65% MENSUAL

Fecha del contrato	18/07/2018	24/09/2018	31/12/2018	28/12/2018
Fecha de Vencimiento	18/10/2018	24/03/2019	31/03/2019	28/06/2019
Resultado de la operación PyG	0	0	0	0
Garantías otorgadas/recibidas	n/a			
Naturaleza de la contraprestación	Dineraria			
Corrección deudas dudoso cobro	0			
Gastos reconocidos por deudas incobrables	0			

	INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL			INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL	
	OPERACIÓN 5	OPERACIÓN 6	OPERACIÓN 7	OPERACIÓN 9	OPERACIÓN 10
Denominación de la parte vinculada	INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL	INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL	INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL	INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL	INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL
Nacionalidad	España			España	
NIF	B66563420			B66999491	
% de participación en IPRI	16,69%			17,82%	
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA			DIRECTA	
Actividad desarrollada	Alquiler de locales			Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones	
Cuentas contables	521000004			171000002	
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP			Préstamo recibido LP	
Saldo pendiente a 31/12/2018	-75.000,00	-45.000,00	-50.000,00	-398.500,00	-45.000,00
Tipo de interés anual	1%	3%	3%	3%	3%
Fecha del contrato	18/07/2018	24/09/2018	31/12/2018	18/07/2018	27/09/2018
Fecha de Vencimiento	18/10/2018	24/03/2019	31/03/2019	18/07/2020	27/09/2020
Resultado de la operación PyG	0	0	0	0	0
Garantías otorgadas/recibidas	n/a			n/a	
Naturaleza de la contraprestación	Dineraria			Dineraria	
Corrección deudas dudoso cobro	0			0	
Gastos reconocidos por deudas incobrables	0			0	

	<b>INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL</b>	<b>INMOB. RENTAS E INVERSIONES SPA II</b>
--	------------------------------------	---

	<b>OPERACIÓN 11</b>	<b>OPERACIÓN 12</b>	<b>OPERACIÓN 13</b>
Denominación de la parte vinculada	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL	INMOB. RENTAS E INVERSIONES IBEROAMERICANAS SPA II
Nacionalidad	España		Chile
NIF	B66984303		N5121539J
% de participación en IPRI	14,19%		4,17%
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA		DIRECTA
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones		Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones
Cuentas contables	521000003		521000005
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP		Préstamo a C/P
Saldo pendiente a 31/12/2018	-398.500,00	-45.000,00	-325.000,00
Tipo de interés anual	1%	3%	1%
Fecha del contrato	18/07/2018	24/09/2018	18/07/2018
Fecha de Vencimiento	18/10/2018	24/03/2019	18/10/2018
Resultado de la operación PyG	0	0	0
Garantías otorgadas/recibidas	n/a		n/a
Naturaleza de la contraprestación	Dineraria		Dineraria
Corrección deudas dudoso cobro	0		0
Gastos reconocidos por deudas incobrables	0		07

	<b>SOCIOS Y ADMINISTRADORES</b>
	<b>OPERACIÓN 16</b>
Denominación de la parte vinculada	SOCIOS Y ADMINISTRADORES
Nacionalidad	-
NIF	
% de participación	
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA
Actividad desarrollada	-
Cuentas contables	551000000
Descripción de la operación	Cuenta corriente contable
Saldo pendiente a 31/12/2018	14.070,51
Tipo de interés anual	-

Fecha del contrato	-
Fecha de Vencimiento	
Resultado de la operación PyG	0
Garantías otorgadas/recibidas	n/a
Naturaleza de la contraprestación	Dineraria
Corrección deudas dudoso cobro	0
Gastos reconocidos por deudas incobrables	0

**14.2** La participación de los administradores en capital de otras sociedades: En cumplimiento de Los administradores de la sociedad no han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

**14.3** Durante los ejercicios 2017 y hasta el 20/11/2018 el administrador único y a partir del 20/11/2018 el Consejo de Administración de la sociedad no ha percibido ninguna remuneración por razón de este cargo. Adicionalmente, no se le han concedido anticipos ni créditos ni otros beneficios sociales, y no se han contraído obligaciones en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

**14.4** No existe personal de alta dirección distinto del administrador único y a partir del 20/11/2018 distinto del Consejo de Administración de la sociedad.

**14.5** Durante el 2018 la sociedad de la sociedad ha recibido servicios profesionales en concepto de asesoramiento y gestión comercial de compra de inmuebles y obtención de financiación, entre otros, de la sociedad de nacionalidad chilena GENESIS GROUP SERVICIOS Y PROYECTOS INTEGRADOS, S.A. El importe de estos servicios ha ascendido a 97.604,38 euros (498.538,43 en 2017). La vinculación se estableció al actuar ésta en representación del Fondo de Inversión Iberoamericano que fue socio de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. hasta octubre de 2017.

**14.6** Durante el ejercicio 2018 de la sociedad ha recibido de la entidad GÉNESIS SERVICIOS GLOBALES, S.L. como gestora de la SOCIMI, a partir de octubre de 2018, un importe de 6.974,83 euros por sus servicios.

**14.7** Durante el ejercicio 2018 de la sociedad ha recibido de la entidad INVERSIONES EUROAMERICANAS por importe de 18.783,40 euros

## **15. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

---

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de

acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), ha acordado incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 21 de enero de 2019, inclusive, los siguientes valores emitidos por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., A-66116096:

- 9.577.226 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105391009.

La entidad ha designado a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado y a Renta 4 Banco, S.A. como Proveedor de Liquidez.

## 16. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información segmentada respecto a las actividades de la compañía es la siguiente:

cifra de negocios por categoría de actividades			
Descripción de la actividad	CNAE	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017
Alquiler de bienes inmuebles	682	671.485,31	387.828,76
total actividades		671.485,31	387.828,76

Cifra de negocios por mercados geográficos		
	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017
Mercado Nacional	671.485,31	387.828,76
Resto UE	0,00	0,00
Resto del mundo	0,00	0,00
TOTAL	671.485,31	387.828,76

## 17. OTRA INFORMACIÓN

No hay trabajadores al cierre del ejercicio 2017 y 2018, ni los ha habido en ambos ejercicios.

La empresa no tiene acuerdos que no figuren en las cuentas anuales.

No existe ningún acuerdo de la empresa que no figure en las cuentas anuales y sobre el que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria.

Los honorarios devengados durante el ejercicio por AUREN AUDITORES SP, S.L.P. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales individuales y consolidadas de 2018 ascienden a 12.600 euros.

Los honorarios devengados por otros servicios de verificación (auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios 2015, 2016 y 2017 y revisión limitada de los estados financieros a 31 de agosto de 2018) han ascendido a 24.200 euros.

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades que utilizan la marca AUREN por otros servicios prestados a la Sociedad han ascendido a 2.682,00 €.

## **18. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

---

**18.1** Información sobre medio ambiente: El abajo firmante, como Administrador de la Sociedad, manifiesta que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

**18.2** Derechos de emisión de gases de efecto invernadero: Durante el ejercicio actual y ejercicio anterior, no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

## **19. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**

---

A continuación, se detalla el periodo medio de pago a los proveedores (plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación) en el ejercicio:

	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2017</b>
	Días	Días
Periodo Medio de Pago a Proveedores	51,81	39,11
Ratio por operaciones pagadas	51,70	39,09
Ratio por operaciones pendientes de pago	58,80	41,60
	Importe	Importe

	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2017</b>
Total pagos realizados	7.228.914,02	3.546.115,21
Total pagos pendientes	110.326,74	26.258,58

Durante el ejercicio la Sociedad ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días

## **20. NOTAS ADICIONALES INCORPORADAS A EFECTOS DE CUMPLIMIENTO DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 11/2009, DE 26 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE REGULAN LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO Y POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES**

### **20.1 Artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades**

Con el objeto de poder acogerse desde el ejercicio 2017 al régimen jurídico y fiscal previsto en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, durante el ejercicio 2017 (22/11/2017) la Sociedad realizó una combinación de negocios (ver notas 2.4 y 4.13). Puesto que los socios consideraron que dicho fin era un motivo económico válido, estas operaciones se acogieron al régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

A continuación, se detalla la información a incluir en las cuentas anuales de la entidad adquirente, conforme a lo establecido en el artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

### **Fusión Ejercicio 2017: INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE. S.L.U.**

Año de adquisición	Detalle de los bienes adquiridos	Entidad Transmitente		Entidad adquirente (IPRI)	
		Valor del inmueble	Amort. Acum a 01/01/2017	Valor del inmueble	Amort. Acum. a 01/01/2017
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	743.355,06	857,91	978.819,38	857,91
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	594.641,75	675,88	780.145,89	675,88
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	594.641,76	675,88	780.145,91	675,88
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	594.641,77	675,88	780.145,92	675,88
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	594.658,11	675,90	780.167,37	675,90
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	594.658,14	675,90	780.167,40	675,90
2017	BARCELONA - DR. TRUETA 183 PARKING	387.456,17	0,00	523.696,76	0,00

<b>4.104.052,76</b>	<b>4.237,35</b>	<b>5.403.288,63</b>	<b>4.237,35</b>
---------------------	-----------------	---------------------	-----------------

Los valores que figuran en "valor inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo.

Diferencias en coste activado en 2017:

Detalle de los bienes adquiridos	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Suelo	Construcción	Total	Suelo	Construcción	Total	Suelo	Construcción	Total
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	252.740,72	490.614,34	743.355,06	252.740,72	726.078,66	978.819,38	0,00	-235.464,32	-235.464,32
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	208.124,61	386.517,14	594.641,75	208.124,61	572.021,28	780.145,89	0,00	-185.504,14	-185.504,14
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	208.124,61	386.517,15	594.641,76	208.124,61	572.021,30	780.145,91	0,00	-185.504,15	-185.504,15
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	208.124,62	386.517,15	594.641,77	208.124,62	572.021,30	780.145,92	0,00	-185.504,15	-185.504,15
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	208.130,34	386.527,77	594.658,11	208.130,34	572.037,03	780.167,37	0,00	-185.509,26	-185.509,26
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	208.130,34	386.527,80	594.658,14	208.130,34	572.037,06	780.167,40	0,00	-185.509,26	-185.509,26
BARCELONA - DR. TRUETA 183 PKS	92.989,48	294.466,69	387.456,17	92.989,48	430.707,28	523.696,76	0,00	-136.240,59	-136.240,59
<b>TOTAL</b>	<b>1.386.364,72</b>	<b>2.717.688,04</b>	<b>4.104.052,76</b>	<b>1.386.364,72</b>	<b>4.016.923,91</b>	<b>5.403.288,63</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.299.235,87</b>	<b>-1.299.235,87</b>

Las diferencias entre amortización contable y fiscal a 31/12/2018 son las siguiente:

Detalle de los bienes adquiridos	AMORTIZACIÓN								
	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	490.614,34	10.670,20	9.812,29	726.078,66	25.191,77	14.521,57	-235.464,32	-14.521,57	-4.709,28
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	386.517,14	8.525,15	7.730,34	572.021,28	19.965,58	11.440,43	-185.504,14	-11.440,43	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	386.517,15	8.525,15	7.730,34	572.021,30	19.965,58	11.440,43	-185.504,15	-11.440,43	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	386.517,15	8.525,15	7.730,34	572.021,30	19.965,58	11.440,43	-185.504,15	-11.440,43	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	386.527,77	8.525,15	7.730,56	572.037,03	19.966,13	11.440,74	-185.509,26	-11.440,98	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	386.527,80	8.555,63	7.730,56	572.037,06	19.966,13	11.440,74	-185.509,26	-11.410,50	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 PKS	294.466,69	3.283,51	5.889,33	430.707,28	11.897,66	8.614,15	-136.240,59	-8.614,15	-2.724,82
<b>TOTAL</b>	<b>2.717.688,04</b>	<b>56.609,94</b>	<b>54.353,76</b>	<b>4.016.923,91</b>	<b>136.918,42</b>	<b>80.338,48</b>	<b>-1.299.235,87</b>	<b>-80.308,48</b>	<b>-25.984,73</b>

## 20.2 Exigencias informativas derivadas de la condición 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 ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

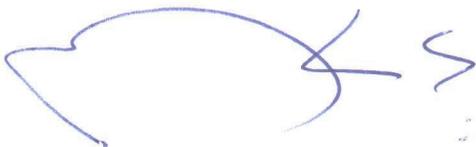
<b>a)</b>	Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Reserva Legal: 34.908,19 euros, procedentes de la distribución del resultado del ejercicio 2016, distribución aprobada por la Junta de Socios del 30/06/2017	
<b>b)</b>	Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul> Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Durante los ejercicios en que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de Reservas	
<b>o</b>	Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha Ley: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	Durante los ejercicios en que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de resultados distribuibles	
<b>d)</b>	Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A	
<b>e)</b>	Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras e) y d) anteriores	N/A	
<b>f)</b>	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Barcelona - Escorial 30	02/01/2014
		Barcelona - Carreras Candi 3-7	25/07/2014
		Barcelona - Sant Eusebi 25	07/11/2014
		Barcelona – Gran Via 923	10/12/2014
		Barcelona – Avda. Icaria	30/12/2014
		Madrid – Montesa 15	04/08/2015

	Madrid – Arturo Soria 301	06/09/2016																																																				
	Madrid – Jose Maroto 22	08/02/2017																																																				
	Barcelona – Padilla 334	24/01/2017																																																				
	Barcelona – Pau Claris 184	11/10/2017																																																				
	Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	30/11/2016 (*)																																																				
	Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	30/11/2016 (*)																																																				
	Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	30/11/2016 (*)																																																				
	Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	30/11/2016 (*)																																																				
	Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	30/11/2016 (*)																																																				
	Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	30/11/2016 (*)																																																				
	Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	09/05/2017 (*)																																																				
	Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018																																																				
	Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018																																																				
	Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018																																																				
	Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018																																																				
	Mataró - C/ Ronda Alfonso XII	26/09/2018																																																				
	El inmueble de Dr. Trueta fue adquirido por INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE que fue absorbida por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. con efectos contables del 01/01/2017																																																					
<b>g)</b>	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP_domiciliada en 1820 Corporate Lake Blvd Ste 306 Weston, Florida (Estados Unidos) e inscrita en la División de Sociedades del Departamento de Florida con el número W16000010939 pertenece a INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. por adquisición sucesiva, por aportaciones no dinerarias de los socios de ésta, en fecha 05/09/2017.																																																				
<b>h)</b>	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Dirección</th> <th>Coste de adquisición</th> <th>Amort. Acum. 31/12/2018</th> <th>Valor Neto Contable</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Barcelona - Escorial 30</td> <td>512.378,27</td> <td>37.887,04</td> <td>474.491,23</td> </tr> <tr> <td>Barcelona - Carreras Candi 3-7</td> <td>685.000,00</td> <td>37.203,95</td> <td>647.796,05</td> </tr> <tr> <td>Barcelona - Sant Eusebi 25</td> <td>700.000,00</td> <td>24.875,89</td> <td>675.124,11</td> </tr> <tr> <td>Barcelona – Gran Via 923</td> <td>255.000,00</td> <td>5.814,54</td> <td>249.185,46</td> </tr> <tr> <td>Barcelona – Avda. Icaria</td> <td>135.000,00</td> <td>14.278,60</td> <td>120.721,40</td> </tr> <tr> <td>Madrid – Montesa 15</td> <td>1.380.000,00</td> <td>23.053,42</td> <td>1.356.946,58</td> </tr> <tr> <td>Madrid – Arturo Soria 301</td> <td>669.500,00</td> <td>6.597,50</td> <td>662.902,50</td> </tr> <tr> <td>Madrid – Jose Maroto 22</td> <td>506.906,95</td> <td>11.228,92</td> <td>495.678,03</td> </tr> <tr> <td>Barcelona – Padilla 334</td> <td>89.641,10</td> <td>1.213,72</td> <td>88.427,38</td> </tr> <tr> <td>Barcelona – Pau Claris 184</td> <td>1.537.498,25</td> <td>9.050,46</td> <td>1.528.417,79</td> </tr> <tr> <td>Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.</td> <td>978.819,38</td> <td>25.191,77</td> <td>953.627,61</td> </tr> <tr> <td>Barcelona – Dr. Trueta 183 2º</td> <td>780.145,89</td> <td>19.965,58</td> <td>760.180,31</td> </tr> </tbody> </table>	Dirección	Coste de adquisición	Amort. Acum. 31/12/2018	Valor Neto Contable	Barcelona - Escorial 30	512.378,27	37.887,04	474.491,23	Barcelona - Carreras Candi 3-7	685.000,00	37.203,95	647.796,05	Barcelona - Sant Eusebi 25	700.000,00	24.875,89	675.124,11	Barcelona – Gran Via 923	255.000,00	5.814,54	249.185,46	Barcelona – Avda. Icaria	135.000,00	14.278,60	120.721,40	Madrid – Montesa 15	1.380.000,00	23.053,42	1.356.946,58	Madrid – Arturo Soria 301	669.500,00	6.597,50	662.902,50	Madrid – Jose Maroto 22	506.906,95	11.228,92	495.678,03	Barcelona – Padilla 334	89.641,10	1.213,72	88.427,38	Barcelona – Pau Claris 184	1.537.498,25	9.050,46	1.528.417,79	Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	978.819,38	25.191,77	953.627,61	Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	780.145,89	19.965,58	760.180,31
Dirección	Coste de adquisición	Amort. Acum. 31/12/2018	Valor Neto Contable																																																			
Barcelona - Escorial 30	512.378,27	37.887,04	474.491,23																																																			
Barcelona - Carreras Candi 3-7	685.000,00	37.203,95	647.796,05																																																			
Barcelona - Sant Eusebi 25	700.000,00	24.875,89	675.124,11																																																			
Barcelona – Gran Via 923	255.000,00	5.814,54	249.185,46																																																			
Barcelona – Avda. Icaria	135.000,00	14.278,60	120.721,40																																																			
Madrid – Montesa 15	1.380.000,00	23.053,42	1.356.946,58																																																			
Madrid – Arturo Soria 301	669.500,00	6.597,50	662.902,50																																																			
Madrid – Jose Maroto 22	506.906,95	11.228,92	495.678,03																																																			
Barcelona – Padilla 334	89.641,10	1.213,72	88.427,38																																																			
Barcelona – Pau Claris 184	1.537.498,25	9.050,46	1.528.417,79																																																			
Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	978.819,38	25.191,77	953.627,61																																																			
Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	780.145,89	19.965,58	760.180,31																																																			

	Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	780.145,91	19.965,58	760.180,33
	Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	780.145,92	19.965,58	760.180,34
	Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	780.167,37	19.966,13	760.201,24
	Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	780.167,40	19.966,13	760.201,27
	Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	523.696,76	11.897,66	511.799,10
	Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	772.102,12	5.533,40	766.568,72
	Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	3.610.290,29	22.564,31	3.587.725,98
	Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	178.765,53	1.042,80	177.722,73
	Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	151.688,67	884,85	150.803,82
	Mataró - C/ Ronda Alfonso XII	405.950,00	1.199,81	404.750,19
	<b>TOTAL</b>	<b>16.993.009,81</b>	<b>339.378,09</b>	<b>16.653.631,72</b>
<b>Media de los balances trimestrales 2018: 14.160.612,08 euros</b>				
i)	Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A		

Barcelona, 30 de marzo de 2019

 D. Luis Alberto Akel Valech En calidad de Presidente del Consejo de Administración	 D. Carlos Javier Salomón Massu Yarur Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.
 D. Salomón Eduardo Minzer Munchnick Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.	 D. Luis Alberto Akel Valech Como representante de ARTIC BADECK, S.L.

 <p>D. José Mauricio Lazcano Garrido Como representante de GENESIS SERVICIOS GLOBALES, S.L.</p>	 <p>D<sup>a</sup> INÉS VERMEULEN FONT,</p>
 <p>D<sup>a</sup> CRISTINA GAVILÁN BRIALES</p>	

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

## **Informe de gestión**

### **Ejercicio 2018**

Informe de Gestión de las Cuentas Anuales correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

#### **1. Evolución de los negocios y situación de la sociedad**

Durante el ejercicio 2018 el grupo ha seguido su crecimiento, situando los ingresos por la actividad de arrendamiento en un 73% por encima de la cifra de negocios del 2017 (387.829) alcanzando la cifra de 671.485 euros.

En este sentido, la compañía ha continuado su proceso de inversiones alcanzando la cifra de 16.993.010 euros a finales de 2018 lo que supone una inversión de 5.118.797 euros en el ejercicio y que deberán traducirse en un aumento significativo de los ingresos por la actividad.

#### **2. Riesgos financieros**

La sociedad tiene deudas con entidades de crédito por importe de 7.989.227 euros (4.597.766 euros, en el ejercicio anterior) que están garantizadas por terrenos y construcciones valoradas en 16.255.990 euros (11.137.193 euros en el ejercicio 2017).

Este aumento tiene causa en la política de inversiones de la sociedad a efectos de potenciar el negocio del arrendamiento y señala que la cobertura de la deuda por el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias que es 2,03 veces el importe de la deuda pendiente.

El coste financiero de la deuda en 2018 es de 208.726 euros que representa el 31% de la cifra de negocio. Ratio que se reducirá sensiblemente en ejercicios posteriores por el previsible incremento de ingresos de explotación de las inversiones realizadas en 2018.

#### **3. Hechos posteriores al cierre: La entrada en el MAB**

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil

de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), ha acordado incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 21 de enero de 2019, inclusive, los siguientes valores emitidos por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., A-66116096:

- 9.577.226 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105391009.

#### **4. Adquisición de acciones propias**

La sociedad ha adquirido 132.744 acciones propias por importe de 150.001 euros a la entidad INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS 2017, S.L. que representan el 1,39% del capital social de la entidad

#### **5. Información relativa a las actividades de I+D+I**

No hay información a consignar en esta rúbrica.

#### **6. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.**

El periodo medio de pago a proveedores es el siguiente:

	<b>Importe 2018</b>	<b>Importe 2017</b>
	Días	Días
Periodo Medio de Pago a Proveedores	51,81	39,11
Ratio por operaciones pagadas	51,70	39,09
Ratio por operaciones pendientes de pago	58,80	41,60
	Importe	Importe
Total pagos realizados	7.228.914,02	3.546.115,21
Total pagos pendientes	110.326,74	26.258,58

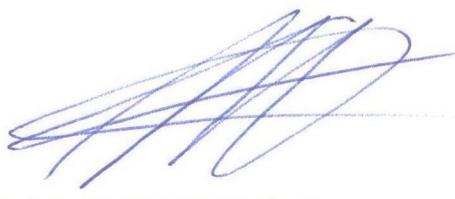
Durante el ejercicio la Sociedad si bien ha incrementado el periodo medio de pago a proveedores, ha cumplido, en sus aspectos más significativos, con el RDL 4/2013, de 22 de Febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo al crecimiento y de la creación de empleo (que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales), que establece un

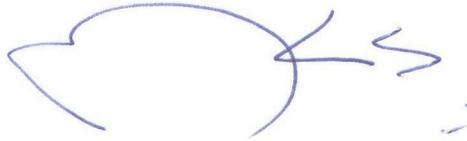
plazo legal máximo de 30 días, ampliable, si se pacta con el proveedor, a 60 días, esperando mejorarlo durante el 2019

## 7. Expectativas de evolución futura del grupo

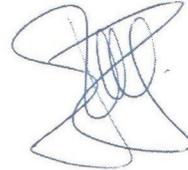
Las expectativas del equipo gestor del Grupo para los próximos años son buenas dado que, como se ha señalado en apartados anteriores, por un lado se mejorarán los ingresos por la explotación de las nuevas inversiones inmobiliarias y por la previsible entrada de nuevos inversores que facilitarán el crecimiento de la sociedad.

Barcelona, 30 de marzo de 2019

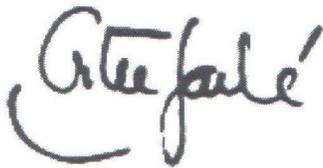
 <p>D. Luis Alberto Akel Valech En calidad de Presidente del Consejo de Administración</p>	 <p>D. Carlos Javier Salomón Massu Yarur Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.</p>
 <p>D. Salomón Eduardo Minzer Munchnick Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.</p>	 <p>D. Luis Alberto Akel Valech Como representante de ARTIC BADECK, S.L.</p>



D. José Mauricio Lazcano Garrido  
Como representante de  
GENESIS SERVICIOS GLOBALES, S.L.



Dª INÉS VERMEULEN FONT



Dª CRISTINA GAVILÁN BRIALES

# INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI S.A.

## INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA COMPAÑÍA

---

### 1.- PRESENTACION DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A., es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con CIF A-66116096, domicilio social situado en Barcelona, calle Pau Claris, 162, 5º, 08037. El 13 de septiembre de 2013 fue constituida bajo la denominación Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.L. con carácter unipersonal y por tiempo indefinido, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, D. Eduardo Bautista Blázquez, bajo el número 636 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 7 de octubre de 2013 en el Tomo 43.961, Folio 152, Hoja M-442953 e Inscripción 1ª.

Con fecha 25 de enero de 2017, la Compañía adoptó el acuerdo de acogimiento al régimen fiscal de las SOCIMIs, con fecha 23 de febrero de 2017 se llevó a cabo la presentación de la comunicación formal ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la opción de aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI con efectos 1 de enero de 2017, teniendo registro ese mismo día.

Con fecha 1 de noviembre de 2018, los socios de Park Rose acordaron la transformación de sociedad limitada en sociedad anónima, pasándose a denominarse “Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.A.”, en virtud de la escritura pública otorgada el 5 de noviembre de 2018 ante el Notario D. Fernando Bautista Pérez con el número 2350 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 20 de noviembre de 2018, al Tomo 44.390, Folio 156, Hoja B-442953, Inscripción 21ª.

El 15 de noviembre de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Park Rose acordó entre otros acuerdos el cambio de la denominación social a “Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A.” en virtud de escritura pública otorgada el 20 de noviembre de 2018 ante el Notario D. Eduardo Bautista Blázquez con el número 2.521 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 17 de diciembre de 2018, al Tomo 44390, Folio 159, Hoja B-442953, Inscripción 23.

### 2.- DEL OBJETO SOCIAL

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 3 de sus estatutos sociales (en adelante, los “Estatutos”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y su posterior modificación en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre (en adelante, la “Ley de SOCIMI”), es el siguiente:

La Sociedad tendrá como objeto social principal:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

(ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras 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.

(iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para las SOCIMI por la legislación vigente.

(iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas que, en su conjunto, sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

### **3.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO**

El Consejo de Administración es el órgano de decisión, supervisión y control de la Sociedad, salvo en materias por Ley o de los Estatutos que correspondan a la Junta General. El Consejo de Administración tiene la misión de asegurar que la información financiera y comercial registrada sea veraz, legítima y que refleje de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

- Las principales responsabilidades del Consejo de Administración son:
- La elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales, debe asegurar que reflejan la imagen fiel del patrimonio, situación comercial, financiera y resultados de la Sociedad.
- El diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de control interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera y comercial para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.

- Evitar posibles conflictos de interés.

La composición del Consejo de Administración es la siguiente:

- La preside D. Luis Alberto Akel Valech (PRESIDENTE- CONSEJERO)
- **INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.**, representada por D. Salomon Minzer Muchnick (CONSEJERO) sociedad con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª y con NIF B-66984303, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-502.075.
- **ARTIC BADECK, S.L.**, representada por D. Cristián Jijena de Solminihac (CONSEJERO) sociedad con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª y con NIF B-66966524, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-500.289.
- **INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.**, representada por D. Carlos Massu Yarur (CONSEJERO) sociedad con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª y con NIF B-66999491, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-502.897.
- **GENESIS SERVICIOS GLOBALES, S.L.**, representada por D. Mauricio Lazcano Garrido (CONSEJERO) sociedad con domicilio social a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª, con NIF B-66.949.868 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45.853, folio 166 y en la hojaB-501.002.
- **Da. Ines Vermeulen Font** (CONSEJERA) con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª.
- **Da. Cristina Gavilan Briales** (CONSEJERA) con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª.
- **Da. Elena Escalza Junquera** (SECRETARIA NO CONSEJERO) con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Rambla Catalunya, 49-51, 3º 2ª.

Dado que el Consejo de Administración esto formado por 7 miembros, ha decidido no crear una Comisión de Auditoria.

El Consejo de Administración se reúne como mínimo trimestralmente.

El modelo de gestión se instrumentaliza a través de un contrato de gestión de activos y administración con la gestora Génesis Servicios Globales S.L., representada por D. Mauricio Lazcano Garrido, sociedad con domicilio social a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª, con NIF B-66.949.868 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45.853, folio 166 y en la hojaB-501.002.

Toda decisión estratégica, de compra y/o venta es consensuada y aprobada por el Consejo de Administración en reunión con la gestora Génesis Servicios Globales S.L.

Toda la actividad de evaluación, gestión y supervisión de la información comercial, operativa y administrativa de los activos de la Sociedad es realizada por la gestora Génesis Servicios Globales S.L. coordinada bajo los mecanismos de control interno relacionados de la Sociedad.

Génesis Servicios Globales S.L. forma parte del Consejo de Administración.

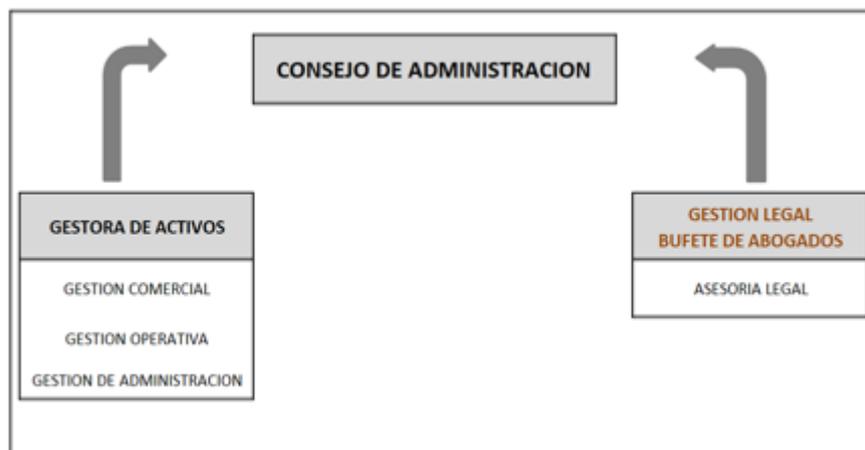
Génesis Servicios Globales S.L. cuenta con un plan estratégico a mediano plazo que ha sido definido en conformidad con el Consejo de Administración.

El objetivo de Génesis Servicios Globales S.L. se centra en la búsqueda, evolución y negociación para la adquisición de la compañía de locales e inmuebles comerciales para su explotación, gestión y administración en régimen de arrendamiento.

Toda la actividad de supervisión y control de la información financiera es de responsabilidad de Génesis Servicios Globales S.L., no obstante, la responsabilidad final de las mismas corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad.

#### 4.- ORGANIGRAMA

La compañía se estructura según el siguiente organigrama:



Los servicios de asesoría permanente en relación a los servicios contables, administrativos y operativos están gestionados por Génesis Servicios Globales S.L. que se encarga de la dirección, preparación de los libros contables, la operatividad diaria de la Sociedad y la preparación del reporting mensual, contable y financiero de la Sociedad.

El Consejo de Administración revisa los cierres mensuales minuciosamente y se encarga de elaborar las cuentas anuales y la información financiera de la Sociedad que posteriormente se somete a la aprobación de los órganos de administración asistida por los auditores externos de la sociedad, AUREN AUDITORES SP, S.L.P. a efectos de lograr que la información contable y financiera de la Sociedad refleje en todo momento el estado fiel de sus cuentas y de su patrimonio.

La Asesoría Legal está encargada al Bufete CONDE-ESCALZA.

## **5.- CONTROL DE LA SOCIEDAD**

Los mecanismos de control Interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera y comercial de la Sociedad están coordinados por la dirección del Consejo de Administración junto con los informes específicos elaborados por Génesis Servicios Globales S.L. y respaldados por el auditor.

### **Controles internos:**

Génesis Servicios Globales para el área contable, fiscal, administrativa y operativa ha definido una serie de controles internos de cara a asegurar un efectivo control del proceso de producción de la información financiera y comercial así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto.

### **Detalle de controles:**

Mensualmente Génesis Servicios Globales S.L. mandara al presidente del Consejo de Administración la propuesta para el pago de las facturas recibidas correspondientes al giro de la Sociedad, el cual aprueba o no dicha propuesta, si hubiese algún pago que difiriese se analizan las diferencias y se aprueba o rechaza en base a la justificación de dicho gasto.

Entre los 10 primeros días de cada mes Génesis Servicios Globales S.L. enviará al presidente del Consejo de Administración la facturación para su revisión de las rentas y gastos repercutidos a los activos para su control respecto de los contratos firmados por los inquilinos y para que se aprueben o se planteen modificaciones.

Así mismo, alrededor del día 20 de cada mes se realiza un control de impagos conjuntamente con la gestora Génesis Servicios Globales S.L. y se establece la comunicación con el inquilino para su regularización.

Génesis Servicios Globales S.L. realizara valoraciones periódicas en función de la normativa exigida por el MAB. Este requerimiento es trasladado a la sociedad tasadora a objeto de cumplir la solicitud.

Génesis Servicios Globales S.L. realizara trimestralmente un paquete de reporting. Dicho paquete se compone de la información inmobiliaria y comercial confeccionado con el Consejo de Administración.

### **Revisión de los Estados Financieros:**

Los estados financieros son elaborados por Génesis Servicios Globales S.L., dichos estados son auditados y revisados por el Consejo de Administración antes de su formulación y aprobación.

### **Código de Conducta:**

La Sociedad ha definido un Código de Conducta para la Sociedad y las personas que asesoran a la compañía, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. Más concretamente, son normas de conductas de obligado cumplimiento para la Sociedad y para la totalidad de asesores y gestores externos que tienen acceso a la información financiera.

Los mecanismos de Control Interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera y comercial los realiza el Consejo de Administración de la Sociedad.

## **6.- EVALUACION DE RIESGOS**

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, internos y externos, entendiendo como riesgos los factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia de la Sociedad. La compañía ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectarle. Entre los riesgos más relevantes destacaríamos:

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias: La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinaran el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables.

En la realización de dicho juicio la Sociedad utilizara una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos de propiedad de la Sociedad.
  - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
  - Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
  - Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en el sector.
  - Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
  - Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
  - Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.

- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable y fijo, falta de liquidez para el cumplimiento de la políticas de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda, variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera como más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de deuda a coste amortizado según normativa contable.
- Pagos y tratamiento de gastos, impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial.

## **7.- COMUNICACION DE LA INFORMACION FINANCIERA**

Para que la información financiera tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

Las Cuentas Anuales de la compañía son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y mensualmente a una revisión limitada.

## **8.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACION**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Génesis Servicios Globales S.L. realiza un reporte mensual, el cual sirve como seguimiento de cara a conocer la evolución de los resultados.

El Consejo de Administración mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o

financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- a) Información relevante publicada en la web de la Compañía.
- Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, o de un acontecimiento que podrá ser constitutivo de hecho relevante).
  - Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
  - Redacción del hecho relevante por parte del equipo Génesis Servicios Globales, S.L. y de la Sociedad bajo la supervisión por parte del Asesor Registrado.
  - Revisión del hecho relevante consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado por parte del presidente del Consejo de Administración (firmante de dichos hechos relevantes).
  - Carga del hecho relevante acordado entre las partes mencionadas anteriormente en la página web del MAB, por parte de la Sociedad.
  - Aprobación del hecho relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
  - Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación del hecho relevante.
  - Carga del mencionado hecho relevante en la web de la Sociedad por parte de Génesis Servicios Globales S.L.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

Resaltar que Génesis Servicios Globales S.L. es el responsable de colgar la información relevante tanto en la web del MAB (para su posterior aprobación por parte del Asesor Registrado) como en la web de la Sociedad.

- b) Información publicada en las presentaciones:

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

En todo caso, dichas presentaciones son realizadas por Génesis Servicios Globales, quienes son conocedores de la información público existente así como de la necesidad de evitar asimetría de información.

Llegado el punto, en caso de que hubiera alguna duda, Génesis Servicios Globales S.L. contrastaría con el Asesor Registrado el contenido de la presentación y así valorar la necesidad de publicar un hecho relevante.

c) Declaraciones realizados por representantes de la Sociedad a los medios de comunicación:

No es práctica de los consejeros de la Sociedad realizar declaraciones a los medios de comunicación.

Los representantes de la Sociedad son conscientes de las implicaciones que ha con llevado la incorporación o negociación en el MAB de la Sociedad, especialmente velar por que no haya asimetría de información en el mercado. Dichas personas a su vez son conocedoras de la información pública existente en el mercado sobre la Sociedad.

Llegado el caso, si fueran a realizarse unas declaraciones a los medios, la Sociedad contempla la posibilidad de que el mencionado representante de la Sociedad que fuera a realizarlas, hablara previamente con Génesis Servicios Globales S.L. para cerciorarse en persona de la información pública existente en el mercado.