

Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**” o “**IPRI**”) en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), pone en conocimiento el siguiente:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Estados Financieros intermedios resumidos consolidados de la Sociedad correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Información financiera seleccionada de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 de la Sociedad.

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

Atentamente,

Luís Alberto Akel Valech  
Presidente y Consejero Delegado  
Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A.

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

**Informe de revisión limitada de estados  
financieros intermedios resumidos  
consolidados correspondientes al período  
de seis meses finalizado el 30 de junio de  
2019**

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de **INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad dominante) y su sociedad dependiente (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance de situación intermedio al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "*Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 no han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en la normativa española, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

### **Otras cuestiones**

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad dominante, INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

En la nota 2.5 de las notas explicativas adjuntas se indica que los estados financieros intermedios adjuntos son los primeros estados financieros intermedios resumidos consolidados que formula el Grupo, por lo que, a efectos comparativos, junto con el balance de situación intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2019 se presentan las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018, y junto a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019, no se presentan cifras comparativas del mismo período del ejercicio anterior. Nuestra conclusión se refiere exclusivamente a los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

AUREN AUDITORES SP, SLP  
Inscrita en el I.C.J.C.E. con Nº 1138



Miguel Ángel Catalán Blasco  
Socio

18 de octubre de 2019



Member of



Alliance of  
independent firms



**INMOBILIARIA PARK ROSE  
IBEROAMERICANA SOCIMI,  
S.A. y Sociedades  
Dependientes**

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados  
correspondientes al período  
de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

## ÍNDICE

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO.....	5
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS.....	9
3. CONSOLIDACIÓN .....	13
4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO.....	14
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.....	14
6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS .....	21
7. COMBINACIONES DE NEGOCIOS .....	22
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS E INMOVILIZADO MATERIAL.....	22
9. INMOVILIZADO INTANGIBLE .....	27
10. ARRENDAMIENTOS.....	28
11. ACTIVOS FINANCIEROS .....	29
12. PASIVOS FINANCIEROS.....	31
13. PATRIMONIO NETO.....	33
14. MONEDA EXTRANJERA .....	36
15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS.....	36
16. INGRESOS Y GASTOS .....	37
18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES .....	38
19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO .....	38
20. HECHOS POSTERIORES .....	39
21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	39
22. INFORMACIÓN SEGMENTADA .....	43
23. OTRA INFORMACIÓN .....	43
24. INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES .....	43
25. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009.....	45

**INMOBILIARIA PARK ROSE  
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.  
y Sociedades Dependientes**  
**BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO RESUMIDO**  
**CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019 (en**

Activo	NOTAS	30/06/2019	31/12/2018 (*)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>19.543.738,67</b>	<b>19.601.954,00</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>9</b>	<b>4.420,30</b>	<b>2.283,30</b>
5. Aplicaciones Informáticas		4.420,30	2.283,30
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>8</b>	<b>658.846,97</b>	<b>659.876,93</b>
1. Terrenos y construcciones		557.392,06	560.044,12
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		101.454,91	99.832,81
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>8</b>	<b>18.725.221,40</b>	<b>18.789.843,77</b>
1. Terrenos		7.620.563,08	7.639.639,72
2. Construcciones		11.104.658,32	11.150.204,05
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>11</b>	<b>155.250,00</b>	<b>149.950,00</b>
5. Otros activos financieros		155.250,00	149.950,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>250.712,93</b>	<b>258.000,94</b>
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>53.079,98</b>	<b>68.960,83</b>
1. Clientes por ventas y prest. servicios	11	172,78	720,29
b) Clientes ventas y prestación servicios CP		172,78	720,29
3. Deudores varios	11	0,00	17.938,79
5. Activos por impuesto corriente	15	52.907,20	50.301,75
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>11, 21</b>	<b>15.985,00</b>	<b>15.985,00</b>
2. Créditos a empresas		15.985,00	15.985,00
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>11</b>	<b>181.647,95</b>	<b>173.055,11</b>
1. Tesorería		181.647,95	173.055,11
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>19.794.451,60</b>	<b>19.859.954,94</b>

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS	30/06/2019	31/12/2018 (*)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>8.293.477,55</b>	<b>8.365.068,85</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>		<b>8.264.759,55</b>	<b>8.335.743,47</b>
<b>I. Capital</b>	<b>13</b>	<b>9.577.226,00</b>	<b>9.577.226,00</b>
1. Capital escriturado		9.577.226,00	9.577.226,00
<b>III. Reservas</b>	<b>13</b>	<b>-22.438,02</b>	<b>-27.820,47</b>
1. Legal y estatutarias		34.908,19	34.908,19
2. Otras reservas		-458,69	-1.497,42
3. reservas sociedades consolidadas		-56.887,52	-61.231,24
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>13</b>	<b>-123.440,35</b>	<b>-150.001,00</b>
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>-1.061.300,68</b>	<b>-689.891,98</b>
2. (Resultados negativos de ejercicios. anteriores)		-1.061.300,68	-689.891,98
<b>VI. Resultado del ejercicio a la sociedad dominante</b>		<b>-105.287,40</b>	<b>-373.769,08</b>
<b>A-2) Ajustes por cambio de valor</b>	<b>13,14</b>	<b>28.718,00</b>	<b>29.325,38</b>
1. Diferencias de conversión		28.718,00	29.325,38
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.490.204,07</b>	<b>9.218.843,83</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>12</b>	<b>8.490.204,07</b>	<b>9.218.843,83</b>
2. Deudas con entidades de crédito		8.282.910,07	8.575.649,83
5. Otros pasivos financieros		207.294,00	643.194,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.010.769,98</b>	<b>2.276.042,26</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>12</b>	<b>2.877.095,23</b>	<b>2.103.827,10</b>
2. Deudas con entidades de crédito		535.824,07	516.829,95
5. Otros pasivos financieros	21	2.341.271,16	1.586.997,15
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>133.674,75</b>	<b>172.215,16</b>
1. Proveedores	12	86.963,84	20.252,98
b) Proveedores a corto plazo		86.963,84	20.252,98
3. Acreedores varios	12	0,00	88.495,74
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	46.710,91	28.466,44
7. Anticipos de clientes	12	0,00	35.000,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>19.794.451,60</b>	<b>19.859.954,94</b>

(\*) Las cifras del ej. 2018 están reexpresadas, ver Nota 2.5

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2019.

**INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.  
y Sociedades Dependientes**

**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**  
(en euros)

<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>	<b>NOTAS</b>	<b>30/06/2019 (**)</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
1. Importe neto de la cifra de negocios	22	558.536,38
b) Prestaciones de servicios		558.536,38
5. Otros ingresos de explotación		24.933,00
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		24.933,00
6. Gastos de personal	16	-12.401,69
a) Sueldos, salarios y asimilados		-9.414,72
b) Cargas Sociales		-2.986,97
7. Otros gastos de explotación		-374.761,25
a) Servicios exteriores		-344.158,20
b) Tributos		-30.603,05
8. Amortización del inmovilizado	8, 9	-137.055,34
<b>A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>59.251,10</b>
15. Gastos financieros		-164.538,50
b) Por deudas con terceros		-164.538,50
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-164.538,50</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	15	<b>-105.287,40</b>
<b>A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>-105.287,40</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>		<b>0,00</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO</b>		<b>-105.287,40</b>
ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO		-105.287,40
ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS		0,00

(\*\*) No se presentan datos comparativos con el ejercicio 2018 al ser el primer ejercicio que se formulan estados financieros intermedios consolidados

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO  
CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE**  
(en euros)

	<b>30/06/2019 (**)</b>
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA</b>	<b>-105.287,40</b>
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>	<b>0,00</b>
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	
XII. Diferencias de conversión	-607,38
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-607,38</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>	<b>-105.894,78</b>
RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO	-105.894,78
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS	0,00

(\*\*) No se presentan datos comparativos con el ejercicio 2018 al ser el primer ejercicio que se formulan estados financieros cons. intermedios

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019



**INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.**  
y Sociedades Dependientes

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO**  
**DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**  
(en euros)

	Capital Escriturado	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
<b>B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018</b>	9.577.226,00	33.410,77	0,00	0,00	-689.891,98	0,00	8.920.744,79
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					-378.513,95		-378.513,95
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	-150.001,00	0,00	0,00	0,00	-150.001,00
1. Aumentos (reducciones) de capital							0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto							0,00
3. (-) Distribución de dividendos							0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)			-150.001,00				-150.001,00
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios							0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos							0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios							0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	-184.619,20	0,00	-689.891,98	689.891,98	37.790,92	-146.828,28
<b>C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018</b>	9.577.226,00	-151.208,43	-150.001,00	-689.891,98	-378.513,95	37.790,92	8.245.401,56
I. Ajustes por cambios de criterio 2018							0,00
II. Ajustes por errores 2018		123.387,96			4.744,87	-8.465,54	119.667,29
<b>D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019</b>	9.577.226,00	-27.820,47	-150.001,00	-689.891,98	-373.769,08	29.325,38	8.365.068,85
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					-105.287,40	-607,38	-105.894,78
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	1.038,73	26.560,65	0,00	0,00	0,00	27.599,38
1. Aumentos (reducciones) de capital							0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto							0,00
3. (-) Distribución de dividendos							0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)		1.038,73	26.560,65				27.599,38
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios							0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos							0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios							0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	4.343,72	0,00	-371.408,70	373.769,08	0,00	6.704,10
<b>E. SALDO, A 30 DE JUNIO DE 2019</b>	9.577.226,00	-22.438,02	-123.440,35	-1.061.300,68	-105.287,40	28.718,00	8.293.477,55

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado al 30 de junio de 2019

**INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.**  
**y Sociedades Dependientes**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO**  
**CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE**  
**2019 (en euros)**

	NOTAS	Consolidado a 30/06/19 (**)
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-105.287,40
2. Ajustes del resultado		275.778,03
a) Amortización del inmovilizado (+)	8,9	137.055,34
h) Gastos financieros (+)		138.722,69
3. Cambios en el capital corriente		-3.501,03
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		15.273,47
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		-18.774,50
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-138.722,69
a) Pagos de intereses (-)		-138.722,69
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		28.266,91
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
6. Pagos por inversiones (-)		-65.047,28
b) Inmovilizado intangible	9	-2.621,92
c) Inmovilizado material	8	-7.125,36
d) Inversiones inmobiliarias	8	-50.000,00
e) Otros activos financieros		-5.300,00
7. Cobros por desinversiones (+)		0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		-65.047,28
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		26.560,65
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		26.560,65
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		18.812,56
a) Emisión		292.558,20
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		260.500,00
5. Otras deudas (+)		32.058,20
b) Devolución y amortización de		-273.745,64
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-273.745,64
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		45.373,21
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		<b>0,00</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)</b>		<b>8.592,84</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>173.055,11</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio (30 de junio de 2019)</b>		<b>181.647,95</b>

(\*\*) No se presentan datos comparativos con el ejercicio 2018 al ser el primer ejercicio que se formulan estados financieros intermedios consolidados

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

## **INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

### **1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO**

#### **Sociedad Dominante**

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante o IPRI) se constituyó el 13 de septiembre de 2013 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su NIF es el A66116096.

Inicialmente se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada. No obstante, la Junta de Socios acordó su transformación en sociedad anónima. La transformación a sociedad anónima se elevó a público mediante escritura otorgada ante el notario D. Fernando Bautista Pérez en fecha 5 de noviembre de 2018 y número 2350 de su protocolo.

Con fecha 15 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante cambió su domicilio social al actual sito en la calle Pau Claris, 162, 5-2 de Barcelona.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus estatutos, es:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) 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 dichas SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) 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 exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

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

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.



Los estatutos sociales y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la sociedad [www.parkroseinmobiliaria.com](http://www.parkroseinmobiliaria.com)

### **Sociedad Dependiente**

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. posee como sociedad dependiente el 100% del capital social de la sociedad INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP (en adelante e indistintamente INMOBILIARIA PROPERTY o la Sociedad Dependiente), por adquisición sucesiva, por aportaciones no dinerarias de los socios de ésta, en fechas 26 de abril de 2017 y 30 de junio de 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 adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad Dependiente reporta estados financieros en dólares USD.

### **Régimen de SOCIMI**

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves y locales comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

El 23 de febrero de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2017.

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), acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 21 de enero de 2019, inclusive a INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., con un capital compuesto por 9.577.226 acciones de 1 euro de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105391009.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

#### 1. Obligación de objeto social.

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

#### 2. Obligación de inversión

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

3. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos, tales como:

- Capital mínimo  
El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.
- Obligación de negociación en mercado regulado.  
Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el ejercicio 2019.
- Obligación de información:  
Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

- Obligación de distribución del resultado.  
Las sociedades del grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
  - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
  - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los requisitos establecidos en la mencionada legislación.

Todas las sociedades cierran el ejercicio a 31 de diciembre de cada año.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil o MAB desde enero de 2019, por lo que, estos son los primeros estados financieros intermedios consolidados del Grupo que se formulan, por lo que no se facilitan datos comparativos a 30 de junio 2019, sin perjuicio que se faciliten datos comparativos referentes al ejercicio 2018 en algunas de las notas adjuntas a los estados financieros intermedios consolidados.

Las primeras cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo correspondientes al ejercicio 2018 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera según se indica en Nota 2.1, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo 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 que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. del ejercicio 2018, fueron formuladas por el Consejo de Administración en fecha 30 de marzo de 2019 y posteriormente aprobadas por la Junta General de Accionistas.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS**

La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas el 30 de marzo de 2019 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales del ejercicio 2018. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018. Queremos destacar que las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

### ***2.1 Marco Normativo***

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio.
- Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General Contable aprobado por el R.D. 1514/2007, el cual fue modificado por el R.D. 602/2016 y la adaptación sectorial del PGC de Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que contradiga al Plan General de Contabilidad.
- Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el R.D. 1159/2010, las cuales fueron modificadas por el R.D. 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General Contable y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

### ***2.2 Imagen fiel***

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados y las notas explicativas consolidadas adjuntas, del período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de la Sociedad Dependiente incluida en el perímetro de consolidación y han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2019 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2019 han sido sometidos a revisión limitada por parte de los auditores.



### ***2.3 Principios contables no obligatorios aplicados***

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2019 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellos. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

### ***2.4 Moneda funcional***

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional de la Sociedad Dominante, si bien la Sociedad Dependiente formula sus estados financieros en dólares USD al ser ésta su moneda funcional.

A los efectos de conversión, se han aplicado los criterios contenidos en el artículo 61 y la disposición transitoria 6ª del R.D. 1159/2010 de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas o NOFCAC.

### ***2.5 Comparación de la información***

Tal y como se indica en el punto 1 anterior, durante el mes de enero de 2019 la Sociedad Dominante empezó a cotizar en el MAB SOCIMI. Es por este motivo que no se formularon estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2018 y que las primeras cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo se corresponden con las del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 son los primeros formulados por la Sociedad Dominante: es por este motivo que no se han incluido cifras comparativas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el estado del resultado global consolidado y en el estado de flujos de efectivo consolidado; en el balance intermedio resumido consolidado y en las notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados figuran, a efectos comparativos, las cifras de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados presentan, a efectos comparativos, los datos del balance consolidado a 31 de diciembre de 2018, primer ejercicio en el cual el Grupo consolidó, con las cifras a dicha fecha re-expresadas: como se detalla en el cuadro siguiente, la principal variación corresponde a la correcta clasificación de los terrenos y las construcciones de los inmuebles de Estados Unidos (al no disponer de la información desglosada, en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 la inversión en inmuebles en Estados Unidos se presentó agregadamente dentro del epígrafe de Terrenos), así como a la corrección del asiento de eliminación inicial inversión-patrimonio neto.

ACTIVO	REEXPRESADO 31/12/2018 (*)	AJUSTES Y RECLASIFICACIONES	APROBADO JUNTA 31/12/2018
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>19.601.954,00</b>	<b>119.046,00</b>	<b>19.482.908,00</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>2.283,30</b>		<b>2.283,30</b>
5. Aplicaciones Informáticas	2.283,30		2.283,30
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>659.876,93</b>		<b>659.876,93</b>
1. Terrenos y construcciones	560.044,12		560.044,12
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.	99.832,81		99.832,81
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>18.789.843,77</b>	<b>119.046,00</b>	<b>18.670.797,77</b>
1. Terrenos	7.639.639,72	-1.198.897,26	8.838.536,98
2. Construcciones	11.150.204,05	1.317.943,26	9.832.260,79
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>149.950,00</b>		<b>149.950,00</b>
5. Otros activos financieros	149.950,00		149.950,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>258.000,94</b>	<b>-7.076,89</b>	<b>265.077,83</b>
<b>III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar</b>	<b>68.960,83</b>		<b>77.947,39</b>
1. Clientes por ventas y prest. servicios	720,29		720,29
b) Cltes.por ventas y prest.servicios CP	720,29		720,29
3. Deudores varios	17.938,79		26.925,35
5. Activos por impuesto corriente	50.301,75		50.301,75
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>15.985,00</b>	<b>1.914,49</b>	<b>14.070,51</b>
2. Créditos a empresas	15.985,00	1.914,49	14.070,51
<b>VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes</b>	<b>173.055,11</b>	<b>-4,81</b>	<b>173.059,92</b>
1. Tesorería	173.055,11	-4,81	173.059,92
<b>T O T A L A C T I V O (A+B)</b>	<b>19.859.954,94</b>	<b>111.969,12</b>	<b>19.747.985,82</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>REEXPRESADO 31/12/2018 (*)</b>	<b>AJUSTES Y RECLASIFICACIONES</b>	<b>APROBADO JUNTA 31/12/2018</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>8.365.068,85</b>	<b>119.667,29</b>	<b>8.245.401,56</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>8.335.743,47</b>	<b>128.132,83</b>	<b>8.207.610,64</b>
<b>I. Capital</b>	<b>9.577.226,00</b>		<b>9.577.226,00</b>
1. Capital escriturado	9.577.226,00		9.577.226,00
<b>III. Reservas</b>	<b>-27.820,47</b>	<b>123.387,96</b>	<b>-151.208,43</b>
1. Legal y estatutarias	34.908,19		34.908,19
2. Otras reservas	-1.497,42		-1.497,42
3. reservas sociedades consolidadas	-61.231,24	123.387,96	-184.619,20
<b>IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)</b>	<b>-150.001,00</b>		<b>-150.001,00</b>
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>-689.891,98</b>		<b>-689.891,98</b>
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)	-689.891,98		-689.891,98
<b>VI. Resultado del ejercicio a la sociedad dominante</b>	<b>-373.769,08</b>	<b>4.744,87</b>	<b>-378.513,95</b>
<b>A-2) Ajustes por cambio de valor</b>	<b>29.325,38</b>	<b>-8.465,54</b>	<b>37.790,92</b>
<b>I. Diferencias de conversión</b>	<b>29.325,38</b>	<b>-8.465,54</b>	<b>37.790,92</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>9.218.843,83</b>	<b>-7.698,18</b>	<b>9.226.542,01</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>9.218.843,83</b>	<b>-7.698,18</b>	<b>9.226.542,01</b>
2. Deudas con entidades de crédito	8.575.649,83	-626,11	8.576.275,94
5. Otros pasivos financieros	643.194,00	-7.072,07	650.266,07
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.276.042,26</b>		<b>2.276.042,26</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>2.103.827,10</b>		<b>2.103.827,10</b>
2. Deudas con entidades de crédito	516.829,95		516.829,95
5. Otros pasivos financieros	1.586.997,15		1.586.997,15
<b>V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar</b>	<b>172.215,16</b>		<b>172.215,16</b>
1. Proveedores	20.252,98		20.252,98
b) Proveedores a corto plazo	20.252,98		20.252,98
3. Acreedores varios	88.495,74		88.495,74
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	28.466,44		28.466,44
7. Anticipos de clientes	35.000,00		35.000,00
<b>T O T A L P A T R I M O N I O N E T O Y P A S I V O (A+B+C)</b>	<b>19.859.954,94</b>	<b>111.969,12</b>	<b>19.747.985,82</b>

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

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad del Consejo de administración de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Consejo de administración de la Sociedad Dominante del Grupo para valorar algunos de los activos,

pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de los activos inmobiliarios y de los inmuebles materiales del Grupo.

#### Deterioro del valor de los inmovilizados materiales y de las inversiones inmobiliarias

La valoración del posible deterioro de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, siendo la mejor evidencia del mismo los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

La Sociedad encarga anualmente a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio: la última valoración disponible se realizó para el cierre del ejercicio 2018. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro, ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 30 de junio de 2019.

#### Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

#### Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. En el caso de los inmuebles destinados al arrendamiento, esta estimación se basa en los ciclos de vida generalmente aceptados en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta además si se trata de un inmueble nuevo o usado y del estado en que se encuentra en el momento de comenzar a amortizarse.

2. La situación del fondo de maniobra. Aunque es negativo, existe un adecuado control financiero y la mayoría de la deuda a corto plazo es con sociedades vinculadas (ver nota 21).
3. El cálculo de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.

El Grupo acumula pérdidas en los últimos ejercicios, debido a los gastos iniciales de puesta en marcha de la sociedad y salida a cotización, pero con el actual plan de negocios se prevé que esta situación se revierta. La adquisición de inmuebles para ser alquilados genera un incremento gradual y progresivo de los ingresos del Grupo.

Además, los inmuebles que posee el Grupo tienen un valor de mercado superior a su precio de

adquisición, por lo que posee plusvalías tácitas en sus inversiones.

### ***2.7 Agrupación de partidas***

Determinadas partidas del balance intermedio resumido consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada, del estado de cambio en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado intermedio resumido consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información segregada en las correspondientes notas explicativas.

### ***2.8 Cambios en criterios contables***

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

### ***2.9 Corrección de errores contables***

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han detectado errores contables, distintos de los indicados en la Nota 2.5.

## **3. CONSOLIDACIÓN**

### ***3.1 Principios de consolidación***

#### **Método de consolidación**

La consolidación se realiza aplicando el método de integración global a la Sociedad Dependiente, debido a que la Sociedad Dominante posee el 100% de ésta, además de todos los derechos de voto en sus órganos de administración y ostentar la gestión de estos. Por tanto, no existen accionistas minoritarios ni en el patrimonio ni en los resultados de la Sociedad Dependiente consolidada que deban de presentar bajo el epígrafe de Socios Externos.

No existe fondo de comercio de consolidación debido a que el importe que excede a la compra de la Sociedad Dependiente ha sido asignado como más valor de los inmuebles que esta posee en función de las plusvalías tácitas según tasaciones.

#### **Saldos y transacciones entre empresas del Grupo**

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

#### **Homogeneización de principios contables**

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias significativas, a excepción de la cancelación de los gastos de constitución que figuran en el activo de la Sociedad Dependiente al ser el criterio diferente para la Sociedad Dominante del Grupo.

### ***3.2 Perímetro de consolidación***

El perímetro de consolidación se compone de la Sociedad Dominante más la Sociedad Dependiente indicadas en la Nota 1 de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

#### **4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO**

La Junta General de Accionistas del 11 de junio de 2019 ha decidido traspasar las pérdidas de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, que ascendieron 373.769,08 euros, al epígrafe de Resultado de ejercicios anteriores.

##### Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 de artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menor el 50 por 100 de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 2 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.  
La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI, pero, en caso de reducción de capital por pérdidas, debe ser como mínimo del 10% del nuevo capital social, tras la reducción, si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

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

##### **5.1 Homogeneización de partidas de los estados financieros individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación**

No ha sido necesario homogeneizar los principios contables de las sociedades, con la excepción de los gastos de constitución que figuran en el activo de la Sociedad Dependiente que no son activo según la normativa contable vigente para la Sociedad Dominante del Grupo. Todas las sociedades del Grupo cierran su ejercicio social a 31 de diciembre de cada año.

##### **5.2 Criterios aplicados en la eliminación de la inversión y del patrimonio neto**

\* El capital social y las pérdidas acumuladas por la Sociedad Dependiente, con anterioridad a la toma de control, se actualizan al tipo de cambio correspondiente al primer día del ejercicio de la primera consolidación contable, es decir, 1 de enero de 2018.

\* El valor de la inversión de la Sociedad Dominante en la Sociedad Dependiente era de 986.040 euros

es superior al valor de los fondos propios anteriores a la adquisición del control de la Sociedad Dependiente que ascendían a 811.842,37 euros, por lo que cabe asignar la diferencia entre los valores de los activos a los inmuebles poseídos por la Sociedad Dependiente.

\* El resto de las partidas del balance intermedio resumido consolidado se actualizan al tipo de cambio correspondiente a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

\* En relación con 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.

\* Se eliminan los gastos de constitución de la Sociedad Dependiente ya que no son un activo según el marco normativo contable aplicable a la Sociedad Dominante del Grupo.

### **5.3 Operaciones y saldos del Grupo**

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

### **5.4 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, en el caso de la página web activada se estima una vida útil de 5 años, por lo que, el porcentaje de amortización es del 20%.

### **5.5 Inmovilizado material**

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 aumenten 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.

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 afectarles. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

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

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioros siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión.

### 5.6 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance intermedio resumido consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de éstos.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 2%, dado que estima la vida útil en 50 años, en función de la actividad que se desarrolla en sus inmuebles o bien administrativa o productiva.

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujo futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

### 5.7 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendamiento sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al 30 de junio de 2019 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

### **Arrendamientos operativos**

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance intermedio **resumido** consolidado conforme a su naturaleza, incrementando por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

### **5.8 Instrumentos financieros**

#### *5.8.1 Activos financieros*

##### *Clasificación*

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
- b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimiento anterior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

##### *Valoración inicial*

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En particular, respecto a las correcciones valorativas relativas a deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El criterio para el registro de deterioros de clientes consiste en:

1. En el caso de clientes en situación de insolvencia declarada o reclamación judicial por impago de cantidades, se provisionará el 100% de la deuda.
2. Para aquellos con demora superior a 6 meses y hasta un año se provisionará el 50% de la deuda vencida. Por su parte, para aquellos con demora superior a 1 año se provisionará el 100% de la deuda vencida, incluyendo la deuda vencida con dicho cliente que no haya superado el año de antigüedad, en concepto de provisión de insolvencias.

Las correcciones valorativas provocadas por el deterioro en la solvencia o la mora de los clientes se registran en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

#### *Fianzas entregadas*

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamiento operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Grupo está sometido al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance intermedio resumido consolidado aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance intermedio resumido consolidado aquellas fianzas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

#### *5.8.2 Pasivos financieros*

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### *5.8.3 Instrumentos de patrimonio*

Las acciones propias de la Sociedad Dominante se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio y se presentan directamente como una minoración del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. A 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante posee acciones propias por importe de 150.001 euros, ver Nota de Fondos Propios. Durante el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 no se ha realizado ningún movimiento de patrimonio por adquisición o venta de acciones propias de la Sociedad Dominante del Grupo.

### **5.9 Impuesto sobre Sociedades**

#### Régimen SOCIMI

Con fecha 23 de febrero de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2017.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Sociedades.

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las sociedades que forman el Grupo disponen de un período de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los compromisos finalizado el período de dos años.

#### **5.10 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.

#### 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 período siempre que no haya variaciones significativas durante el mismo.

#### 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.

La Sociedad Dependiente formula sus cuentas anuales en dólares por lo que su integrarán en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, por tanto, a los efectos de conversión, se han aplicado los criterios contenidos en el artículo 61 y la disposición transitoria 6ª del R.D. 1159/2010 de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas o NOFCAC.

### **5.11 Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance intermedio resumido consolidado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. En concreto, los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizadas y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

### **5.12 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.

### **5.13 Provisiones y contingencias**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados diferencia entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya

materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de aquéllos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

#### **5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. La actividad del Grupo, por su naturaleza no tienen un impacto medioambiental significativo.

#### **5.15 Transacciones con partes vinculadas**

El Grupo realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **5.16 Partidas corrientes y no corrientes**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde el 30 de junio de 2019, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los revidados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

El mismo modo, son pasivo corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### **5.17 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.

#### **5.18 Combinaciones de negocios**

El Grupo no ha realizado ninguna combinación de negocios en el primer semestre del presente ejercicio.

#### **5.19 Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado**

El Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado adjunto se prepara de acuerdo con el método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- a) Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- b) Actividades de explotación: Actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no puede ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- c) Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- d) Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## 6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez o fiscal.

**6.1 Riesgo de Mercado (tipo de interés y divisas):** El riesgo de interés del Grupo surge básicamente de las deudas con entidades de crédito, que en su mayoría están emitidas a tipo variable, siendo la principal referencia el Euribor. Para todas las inversiones se realiza un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo.

La Sociedad Dependiente reporta sus cuentas anuales en dólares al encontrarse en Estados Unidos, ésta posee dos inmuebles en Estados Unidos. No estima que una inestabilidad en el tipo de cambio entre el dólar y el euro pueda afectar de forma relevante al Grupo.

**6.2 Riesgo de Crédito:** El riesgo de crédito es definido por el Grupo, procediendo a realizar un análisis del riesgo de crédito de los clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones comerciales habituales. Este riesgo se centra en la posible insolvencia de los inquilinos.

En cuando al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, el Grupo mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultado el fallido de las cuentas por cobrar.

**6.3 Riesgo de Liquidez:** El riesgo Grupo estima que el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de los alquileres con los últimos inmuebles adquiridos permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra.

Las previsiones de tesorería son realizadas por el Departamento Financiero del Grupo, haciendo un seguimiento de las previsiones de necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, además de mantener suficiente disponibilidad de liquidez para que el Grupo no incumpla los límites establecidos por la financiación.

**6.4 Riesgo Fiscal:** El Grupo se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

## 7. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Con fecha 22 de noviembre de 2017 se procedió a elevar a público la operación de fusión por absorción 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, con balances de cierre a 31 de diciembre de 2016. A partir del 1 de enero de 2017, fue la fecha a partir de la cual las operaciones contables realizadas por la absorbida pasaron a ser asumidas por la sociedad absorbente.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo cerradas a 31 de diciembre de 2018 se facilita el detalle de toda la operación.

## 8. INVERSIONES INMOBILIARIAS E INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2019 han sido los siguientes (en euros):

<b>Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>Importe a 30-06-2019</b>
SALDO INICIAL BRUTO	19.235.330,46
(+/-) Variación conversión divisa	14.538,22
(+) Entradas	50.000,00
(-) Salidas	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>19.299.868,68</b>

<b>Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>Importe a 30-06-2019</b>
SALDO INICIAL BRUTO	445.486,69
(+/-) Variación conversión divisa	745,49
(+) Aumento dotaciones	128.415,10
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>574.647,28</b>

<b>VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>18.725.221,40</b>
--	----------------------

<b>Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>Importe a 31-12-2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	14.116.533,85
(+) Entradas	5.118.796,61
(+) Entradas por fusión	0,00
(-) Salidas	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>19.235.330,46</b>

<b>Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>Importe a 31-12-2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	234.381,73
(+) Aumento dotaciones	211.104,96
(+) 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>18.789.843,77</b>

<b>Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>Importe a 30-06-2019</b>
SALDO INICIAL BRUTO	671.783,65
(+) Entradas	7.125,36
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	678.909,01

<b>Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>Importe a 30-06-2019</b>
SALDO INICIAL BRUTO	11.906,72
(+) Aumento dotaciones	8.155,32
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	20.062,04
<b>VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>658.846,97</b>

<b>Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>Importe a 31-12-2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	253.531,16
(+) Entradas	638.252,49
(-) Salidas	220.000,00
SALDO FINAL BRUTO	671.783,65

<b>Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL</b>	<b>Importe a 31-12-2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	60,29
(+) Aumento dotaciones	11.846,43
(+) 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>

Al 30 de junio de 2019 todos los inmuebles que componen los epígrafes "Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 30 de junio de 2019, ni tampoco a 31 de diciembre de 2018.

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor de las inversiones en bienes inmuebles.

No se han activado costes financieros.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme.

El valor de las construcciones y terrenos para los bienes del inmovilizado material ascienden a, (en euros):

CONCEPTO	31/06/2019	2018
TERRENOS	299.064,54	299.064,54
CONSTRUCCIÓN	258.327,52	260.979,58
<b>TOTAL</b>	<b>557.392,06</b>	<b>560.044,12</b>

El valor de las construcciones y terrenos para las inversiones inmobiliarias ascienden a, (en euros):

CONCEPTO	31/06/2019	2018
TERRENOS	7.620.563,08	7.639.639,72
CONSTRUCCIÓN	11.104.658,32	11.150.204,05
<b>TOTAL</b>	<b>18.725.221,40</b>	<b>18.789.843,77</b>

Las altas de inversiones inmobiliarias durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 son las siguientes:

Dirección	Fecha de adquisición	Valor en escritura	Referencia catastral
C/Doctor Trueta, 173 – Bcn 4 plazas Parking	05/06/2019	50.000,00	323606DF3833C0001GP

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 del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

A continuación, se informa de la valoración de los inmuebles propiedad del Grupo a fecha de cierre del ejercicio anterior; al cierre ejercicio 2019 se procederá a realizar otra tasación de éstos y de las adquisiciones que se realicen en el ejercicio 2019.

Los inmuebles propiedad de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018 son, (en euros):

Dirección	Población	Valor de adquisición a 31/12/2018	Valor de recuperación a 31/12/2018
C/ Escorial 30-32	Barcelona	358.665	611.481,00
C/ Escorial 30-32	Barcelona	153.713	
C/ Carreras Candi 3-7	Barcelona	685.000	891.126,00
C/ Sant Eusebi 25	Barcelona	700.000	808.785,00
Avda. Icaria 157	Barcelona	135.000	283.295,00
Gran Vía 923	Barcelona	255.000	398.889,00

Dirección	Población	Valor de adquisición a 31/12/2018	Valor de recuperación a 31/12/2018
C/ Montesa 15	Madrid	1.380.000	1.930.533,00
C/ Arturo Soria 301	Madrid	669.500	765.857,00
C/ José Gutiérrez Maroto 22	Madrid	506.907	663.017,00
C/ Padilla 334	Barcelona	89.641	145.440,00
C/ Pau Claris 184	Barcelona	1.537.498	1.768.060,00
C/ Doctor Trueta 183	Barcelona	5.403.289	5.796.065,00
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	772.102	5.130.566,00
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	3.610.290,29	
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	178.765,53	
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	151.688,67	
C/ Ronda República 145	Mataró	405.950,32	335.319,00
<b>TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>		<b>16.993.009,81</b>	<b>19.528.433,00</b>
C/ Pau Claris, 162	Barcelona	564.272,72	626.574,00
<b>TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL</b>		<b>564.272,72</b>	<b>626.574,00</b>
<b>TOTAL INVERSIONES en ESPAÑA</b>		<b>17.557.282,53</b>	<b>20.155.007,00</b>

Los inmuebles propiedad de la Sociedad Dependiente a 31 de diciembre de 2018 son, (en euros):

Dirección	Población	Valor de adquisición a 31/12/2018 (*)	Valor de recuperación a 31/12/2018
Edificio Fort Myer	Miami	685.380,01	747.369,00
Edificio Orlando	Orlando	1.383.856,46	1.615.227,00
<b>TOTAL INVERSIONES en EE.UU</b>		<b>2.069.236,47</b>	<b>2.362.596,00</b>

(\*) No incluye la imputación a inversiones inmobiliarias de la diferencia de consolidación.

En total las inversiones en inmuebles del Grupo ascienden a, (en euros):

	Valor de adquisición a 31/12/2018	Valor de recuperación a 31/12/2018
INVERSIONES EN ESPAÑA	17.557.282,53	20.155.007,00
INVERSIONES EN EE.UU	2.069.236,47	2.362.596,00
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>19.626.519,00</b>	<b>22.517.603,00</b>

No se han producido bajas de inmuebles durante el primer semestre del ejercicio 2019.

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

Dirección	Población	A 30/06/2019	A 31/12/2018
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

Dirección	Población	A 30/06/2019	A 31/12/2018
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	772.102,12
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	3.610.290,29	3.610.290,29
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	178.765,53	178.765,53
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	151.688,67	151.688,67
C/ Ronda Alfonso XII	Mataró	405.950,00	405.950,00
Edificio For Mayer	Estados Unidos	787.325,90	787.325,90
Edificio Orlando	Estados Unidos	1.469.532,97	1.469.532,97
C/ Doctor Trueta, 173 (4 Parkings)	Barcelona	50.000,00	0,00
<b>Amortización acumulada</b>		<b>-574.647,28</b>	<b>-445.486,69</b>
<b>Valor neto</b>		<b>18.725.221,40</b>	<b>18.804.381,99</b>

El inmueble registrado en el inmovilizado material, con un valor neto contable de 557.392,06 € (560.044,12 € a 31 de diciembre de 2018), está ofrecido en garantía hipotecaria, quedando un saldo pendiente de pago de 343.402,71€ a 30 de junio de 2019 (353.403,34 € a 31 de diciembre de 2018).

Inversiones inmobiliarias con un valor de coste de 18.512.849,36 € (mismo importe a 31 de diciembre de 2018) están ofrecidas en garantía hipotecaria, quedando un saldo pendiente de pago de 8.475.331,43 € a 30 de junio de 2019 (8.739.076,44 € a 31 de diciembre de 2018).

Los inmuebles que no garantizan la deuda hipotecaria son:

Dirección	Población
C/ Escorial 30-32	Barcelona
C/ Escorial 30-32	Barcelona
Avda. Icaria 157	Barcelona
C/ Padilla 334	Barcelona
C/ Doctor Trueta, 173 (4 parkings)	Barcelona

- Todas las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 558.536,38 euros a 30 de junio de 2019.
- Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 612.887,86 euros durante el primer semestre del ejercicio 2019.

## 9. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2019 han sido los siguientes (en euros):

<b>Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>Importe a 30-06-2019</b>
SALDO INICIAL BRUTO	2.322,00
(+) Entradas	2.621,92
(-) Salidas	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>4.943,92</b>
<b>Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>Importe a 30-06-2019</b>
SALDO INICIAL BRUTO	38,70
(+) Aumento dotaciones	484,92
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>523,62</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE A 30 DE JUNIO DE 2019</b>	<b>4.420,30</b>

<b>Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>Importe a 31-12-2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Entradas	2.322,00
(-) Salidas	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>2.322,00</b>

<b>Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE</b>	<b>Importe a 31-12-2018</b>
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	38,70
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>38,70</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	<b>2.283,30</b>

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa que se amortizan linealmente a razón de un 20% anual.

No existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados.

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes.

## 10. ARRENDAMIENTOS

### Arrendamientos financieros

El Grupo no tiene arrendamientos financieros como tales.

### Arrendamientos operativos

- a) No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- b) No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- c) 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.
- d) La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.
- e) 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.

A 30 de junio de 2019, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactas contractualmente (en euros):

	<b>Euros</b>
hasta 1 año	1.072.716,36
año 1	1.099.534,27
año 2	1.127.022,63
año 3	1.155.198,19
año 4	1.184.078,15
año 5	1.213.680,10
Más de 5 años	1.244.022,10

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador, en la mayoría de los contratos, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.

## 11. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) noventa de instrumentos financieros es el siguiente, (en euros):

	<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	<b>Importe 30/06/2019</b>	<b>Importe 30/06/2019</b>	<b>Importe 30/06/2019</b>
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	155.250,00
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>155.250,00</b>

	<b>Activos financieros a largo plazo</b>		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	<b>Importe 31/12/2018</b>	<b>Importe 31/12/2018</b>	<b>Importe 31/12/2018</b>
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	149.950,00
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>149.950,00</b>

Los activos a largo corresponden a Fianzas a largo plazo constituidas por el Grupo, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables.

	<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	<b>Importe 30/06/2019</b>	<b>Importe 30/06/2019</b>	<b>Importe 30/06/2019</b>
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	197.805,73
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>197.805,73</b>

	<b>Activos financieros a corto plazo</b>		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	<b>Importe 31/12/2018</b>	<b>Importe 31/12/2018</b>	<b>Importe 31/12/2018</b>
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	207.699,19
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>207.699,19</b>

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

## 12. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) noventa de instrumentos financieros, es el siguiente:

	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	<b>Importe 30/06/2019</b>	<b>Importe 30/06/2019</b>	<b>Importe 30/06/2019</b>
Débitos y partidas a pagar	8.282.910,07	0,00	207.294,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>8.282.910,07</b>	<b>0,00</b>	<b>207.294,00</b>

	<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	<b>Importe 31/12/2018</b>	<b>Importe 31/12/2018</b>	<b>Importe 31/12/2018</b>
Débitos y partidas a pagar	8.575.649,83	0,00	643.194,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>8.575.649,83</b>	<b>0,00</b>	<b>643.194,00</b>

	<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	<b>Importe 30/06/2019</b>	<b>Importe 30/06/2019</b>	<b>Importe 30/06/2019</b>
Débitos y partidas a pagar	535.824,07	0,00	2.428.235,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>535.824,07</b>	<b>0,00</b>	<b>2.428.235,00</b>

	<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	<b>Importe 31/12/2018</b>	<b>Importe 31/12/2018</b>	<b>Importe 31/12/2018</b>
Débitos y partidas a pagar	516.829,05	0,00	1.730.745,87
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>516.829,05</b>	<b>0,00</b>	<b>1.730.745,87</b>

Existen deudas con partes vinculadas indicadas en la Nota 21 de operaciones con partes vinculadas.

El Grupo tiene deudas con garantía hipotecaria detallados en la Nota 8 de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material.

Las otras deudas a largo plazo corresponden en su gran mayoría a fianzas recibidas por inmuebles arrendados.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

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

	<b>Vencimiento en años</b>						<b>TOTAL</b>
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	535.824,07	737.972,42	423.524,69	427.098,21	430.806,21	6.263.508,54	<b>8.818.734,14</b>
Otras deudas	18,15	0,00	0,00	0,00	0,00	207.294,00	<b>207.312,15</b>
Deudas con empresas vinculadas	2.341.253,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>2.341.253,01</b>
Proveedores	86.963,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>86.963,84</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.964.059,07</b>	<b>737.972,42</b>	<b>423.524,69</b>	<b>427.098,21</b>	<b>430.806,21</b>	<b>6.470.802,54</b>	<b>11.454.263,14</b>

Para las otras deudas que corresponden a las fianzas por arrendamientos, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, por tanto, todos se estiman a más de 5 años.

Tal y como se indica en la Nota 20 de hechos posteriores, la sociedad ha procedido a refinanciar un préstamo en julio de 2019.

El tipo de interés medio de endeudamiento es el de mercado, que oscila entre un 2,5% y un 3,8% de tipo de interés dependiendo del tipo de préstamo.

### 13. PATRIMONIO NETO

#### 13.1 Capital social

Durante el primer semestre de 2019 no se han producido variaciones en el capital social de la Sociedad Dominante.

Al 30 de junio de 2019 el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A asciende a 9.577.226 euros y está representado por 9.577.226 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a contratación pública y cotización oficial en el MAB desde enero del año 2019, formando parte del segmento SOCIMI.

Al 30 de junio de 2019 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 10% del capital social, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el MAB SOCIMI a 9 de julio de 2019, hecho relevante donde se detalla la participación al 30 de junio de 2019, son los siguientes:

Accionistas	Participación directa (%)
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L	17,50%
Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L.	16,42%
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L.	15,30%
Artic Badeck, S.L.	13,60%
Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas I SPA-Chile	13,23%

A continuación, se muestra una tabla con la participación de los accionistas indirectos de la Sociedad Dominante, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el MAB SOCIMI a 9 de julio de 2019, hecho relevante donde se detalla la participación al 30 de junio de 2019:

Accionistas		Participación indirecta %
D. Carlos Massu Yarur	(a)	18,35%
D. Luis Alberto Akel Valech	(b)	17,28%
D. Salomón Minzer Muchnick	(c)	15,30%
D. Cristian Jijena de Solminihac	(d)	14,33%

(a) D. Carlos Massu a través de: (i) Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 1% e indirectamente el 99%) controla el 17,50% de la Sociedad; (ii) Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas I SPA-Chile (sociedad de la que controla el 6,4% del capital social) controla el 0,85% de la Sociedad.

(b) D. Luis Alberto Akel a través de: (i) Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 2,33% e indirectamente el 97,67%) controla el 16,42% de la Sociedad; (ii) Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas I SPA-Chile (sociedad de la que controla el 5,67% del capital social) controla el 0,75% de la Sociedad; (iii) Parkrose Chile, S.A. (sociedad de la que controla el 100% del capital) controla el 0,1% de la Sociedad. Por error, pendiente de subsanación a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, en el Hecho Relevante publicado en el MAB el 9 de julio de 2019 se indicaba que la participación indirecta de D. Luis Alberto Akel era del 18,88% al 30 de junio de 2019.

- (c) D. Salomón Minzer a través de Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 0,01% e indirectamente el 99,99% del capital social) controla el 15,30% de la Sociedad.
- (d) D. Cristian Jijena de Soliminihac a través de: (i) Artic Badeck, S.L. (sociedad de la que controla el 100%) controla el 13,60% de la Sociedad; ii) Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas I SPA-Chile (sociedad de la que controla el 5,51% del capital social) controla el 0,73% de la Sociedad.

Por último, indicamos que, a 30 de junio de 2019, los consejeros que tienen una participación igual o superior al 1% del capital social, directa o indirectamente, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el MAB SOCIMI a 9 de julio de 2019, hecho relevante donde se detalla la participación al 30 de junio de 2019 son:

Consejeros	Participación directa %	Participación indirecta %	Participación total %
D. Luis Alberto Akel Valech	0,00%	17,28% (a)	17,28%
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (representado por D. Carlos Massu Yarur)	17,50%	0,00%	17,50%
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (representado por D. Salomón Minzer Muchnick)	15,30%	0,00%	15,30%
Artic Badeck, S.L. (representado por D. Cristian Jijena de Soliminihac)	13,60%	0,00%	13,60%

- (a) Por error, pendiente de subsanación a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, en el Hecho Relevante publicado en el MAB el 9 de julio de 2019 se indicaba que la participación indirecta de D. Luis Alberto Akel era del 18,88% al 30 de junio de 2019.

### 13.2 Prima de emisión

No existe como tal.

### 13.3 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
RESERVA LEGAL	34.908,12	34.908,12
RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS	-56.887,52	-61.231,24
OTRA RESERVAS	-458,69	-1.497,42
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>-22.438,02</b>	<b>-27.820,47</b>

#### Reserva legal

La reserva legal se dotará de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

Al 30 de junio de 2019, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto

Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

#### *Reservas en sociedades consolidadas*

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP	-56.887,52	-61.231,24
<b>TOTAL RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS</b>	<b>-56.887,52</b>	<b>-61.231,24</b>

#### *Dividendos*

Por acuerdo de las Juntas y dada la trayectoria de pérdidas acumuladas desde su creación no se han repartido dividendos.

#### **13.4 Acciones propias**

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 123.440,35 euros, correspondientes a 109.239 acciones, representativas del 1,14% del capital social.

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
<b>SALDO A 1 DE ENERO DE 2018</b>	-	-
ADICIONES	132.744	150.001,00
RETIROS	0	0,00
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	<b>132.744</b>	<b>150.001,00</b>
RETIROS	-23.505	-26.560,65
<b>SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2019</b>	<b>109.239</b>	<b>123.440,35</b>

#### **13.5 Ajustes de valor**

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe de los ajustes de valor por cambios de conversión de las cifras de la Sociedad Dependiente de dólares a euros.

	EUROS
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	0,00
DIFERENCIAS DE CONVERSIÓN 2018	29.325,38
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	29.325,38
DIFERENCIAS 6 MESES DE 2019	-607,38
<b>SALDO A 30 DE JUNIO DE 2019</b>	<b>28.718,00</b>

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 1,199 dólares/euros.

- Las partidas de Activo y Pasivo se han actualizado al tipo medio de cambio del 30/06/2019, que es el de 1,138 dólares/euros (1,146 a 31/12/2018).

- Las partidas de la Cuenta de Resultados se han actualizado al tipo medio de cambio del 30/06/2019, que es el de 1,138 dólares/euros (1,146 a 31/12/2018).

- Se han producido una diferencia por ajustes de conversión del balance de situación consolidado por la aplicación de los tipos de cambio a la moneda funcional (euro) comentados en los puntos anteriores.

#### 14. MONEDA EXTRANJERA

El detalle de las partidas objeto de consolidación, expresadas en moneda extranjera, pertenecientes la Sociedad Dependiente son los siguientes:

##### 30-06-2019:

	Importe en dólares	Importe en euros
Total partidas Activo	2.313.100	2.032.601
Cifra de negocios	60.000	52.724
Resultados	-29.055	-25.532

##### 31-12-2018:

	Importe en dólares	Importe en euros
Total partidas Activo	2.331.040	2.034.066
Cifra de negocios	168.431	146.973
Resultados	-8.138	-7.101

La Sociedad dominante del Grupo ha recibido servicios en dólares cuyo contra valor en euros asciende a 15.375,05 euros durante el primer semestre del ejercicio 2019.

Las diferencias de conversión han sido analizadas en la Nota 13.5.

#### 15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS

##### 15.1 *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas*

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2019 es la siguiente (en euros):

	A 30/06/2019		A 31/12/2018	
	DEUDORES	ACREEDORES	DEUDORES	ACREEDORES
POR IMP. SOCIEDADES	52.907,20		50.301,75	
IRPF + SEG. SOCIAL		5.396,99		
POR IVA		41.313,92		28.466,44
<b>TOTAL</b>	<b>52.907,20</b>	<b>46.710,91</b>	<b>50.301,75</b>	<b>28.466,44</b>

### **15.2 Gasto por Impuesto sobre Sociedades**

El gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en el presente ejercicio (ni en el cierre del ejercicio 2018) no se ha registrado ningún importe en concepto de gasto por impuesto sobre beneficios.

La Sociedad Dominante, en el ejercicio no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

La Junta de la Sociedad Dominante del 25 de enero de 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 1 de enero de 2017. Y al cumplir con los requisitos exigidos el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

### **15.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018. El Grupo tenía abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de ellos mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos.

### **15.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en la Nota 25.

### **15.5 Bases Imponibles Negativas**

No existen bases imponibles negativas pendientes de compensación anteriores a la entrada de la sociedad en el régimen de SOCIMI.

### **15.6 Otra información**

La Sociedad Dependiente tributa los impuestos a los cuales está obligada en su país de origen en Estados Unidos, sin que a criterio del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo se pueda generar ninguna responsabilidad o contingencia significativa.

## **16. INGRESOS Y GASTOS**

### **a. Consumos**

No existen consumos ni compras de aprovisionamientos como tales.

### **b. Resultados por enajenaciones, permutas y otros resultados**

En el presente ejercicio no se ha producido ninguna permuta, ni enajenación de bienes, tampoco se han registrado resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida de "Otros resultados".

**c. Gastos de personal y plantilla media**

	30/06/2019
SUELDOS Y SALARIOS	9.414,72
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO EMPRESA	2.986,97
<b>TOTAL (euros)</b>	<b>12.401,69</b>

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 ha sido de 0,45 (0 durante el ejercicio 2018). No existe personal con discapacidad reconocida.

**17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a importe y/o momento de cancelación.
- Contingencias: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

La política del Grupo es reconocer, en su caso, en los estados financieros intermedios **resumidos** consolidados, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra, en su caso, como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

**18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES**

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

**19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

El Grupo, dada su actividad, no tiene derechos de emisión de gases de efecto invernadero asignados, ni se han producido movimientos de derechos durante el ejercicio. Tampoco figuran contabilizados gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero ni se han dotado provisiones por este concepto.

## 20. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 30 de junio de 2019 ha tenido lugar los siguientes hechos posteriores:

- El 1 de julio de 2019, la Sociedad Dominante suscribió con CAIXABANK S.A. un contrato de préstamo hipotecario, por un importe de dos millones cuatrocientos mil (2.400.000) euros, por una duración máxima de ciento ochenta (180) meses, pagadero mensualmente y con un tipo de interés fijo anual del 2,64%, habiendo otorgado un derecho real de hipoteca sobre el activo inmobiliario propiedad de la Sociedad Dominante sito en la calle Doctor Trueta, 183 (Barcelona). Dicho contrato no tiene covenants establecidos o ratios de cobertura del servicio de la deuda.

Asimismo, se ha ofrecido en garantía los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipoteca, sus frutos, las rentas vencidas y no satisfechas, así como las indemnizaciones por siniestro o por expropiación.

Con esta operación, la Sociedad Dominante ha cancelado el importe pendiente (un millón seiscientos cuarenta y un mil setenta y dos euros y setenta y nueve céntimos (1.641.072,79 euros)) del préstamo hipotecario suscrito con la entidad bancaria Banco Sabadell. Con el importe restante la Sociedad Dominante pretende reforzar su capacidad financiera para afrontar la adquisición de activos inmobiliarios.

- Con fecha 16 de julio de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó convocar una junta general extraordinaria de accionistas para el día 18 de octubre de 2019 con una propuesta de ampliación de capital por capitalización de préstamos de partes vinculadas por importe de 2.245.500 euros y con una propuesta de ampliación de capital aportación dineraria.

## 21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, los accionistas, miembros del Consejo de Administración, así como las entidades sobre las que éstos puedan ejercer una influencia significativa o tener su control. El detalle de las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad Dominante o entidades de su grupo, y las partes vinculadas es:

	ARTIC BADEK SL				
Denominación de la parte vinculada	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL
Nacionalidad	España				
NIF	B66966524				
% de participación	13,60%				
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				
Nominal del préstamo	-398.500,00 (*)	-45.000,00 (*)	-50.000,00 (*)	-150.000,00 (*)	-13.500,00
Saldo pendiente a 30/06/2019	-404.428,37	-45.669,45	-50.743,85	-150.484,49	-13.500,00
Gasto Financiero	5.928,37	669,45	743,85	483,49	0,00
Tipo de interés anual	1%	3%	3%	0,65% MENSUAL	3%
Fecha del contrato	18/07/2018	24/09/2018	31/12/2018	28/12/2018	22/05/2019
Fecha de Vencimiento	18/10/2018	24/03/2019	31/03/2019	28/06/2019	15/12/2019
Resultado de la operación PyG	0	0	0	0	0

INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL				
Denominación de la parte vinculada	INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL			
Nacionalidad	España			
NIF	B66563420			
% de participación	16,54%			
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA			
Actividad desarrollada	Alquiler de locales			
Cuentas contables	521000004			
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP			
Nominal del préstamo	-75.000,00 (*)	-45.000,00 (*)	-50.000,00 (*)	-13.500,00
Saldo pendiente a 30/06/2019	-75.371,92	-45.669,45	-50.743,84	-13.500,00
Gasto Financiero	371,92	669,45	743,84	0,00
Tipo de interés anual	1%	3%	3%	3%
Fecha del contrato	18/07/2018	24/09/2018	31/12/2018	28/05/2019
Fecha de Vencimiento	18/10/2018	24/03/2019	31/03/2019	15/12/2019
Resultado de la operación PyG	0	0	0	0

INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL			
Denominación de la parte vinculada	INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL	INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL	INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL
Nacionalidad	España		
NIF	B66999491		
% de participación	17,50%		
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA		
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones		
Cuentas contables	521000002		
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP		
Nominal del préstamo	-398.500,00 (*)	-45.000,00 (*)	-50.000,00 (*)
Saldo pendiente a 30/06/2019	-404.428,37	-45.669,45	-50.616,44
Gasto Financiero	5.928,37	669,45	616,44
Tipo de interés anual	3%	3%	3%
Fecha del contrato	18/07/2018	27/09/2018	31/01/2019
Fecha de Vencimiento	18/10/2018 (**)	27/06/2020 (**)	30/04/2019
Resultado de la operación PyG	0	0	0

INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL					
Denominación de la parte vinculada	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL
Nacionalidad	España				
NIF	B66984303				
% de participación	15,30%				
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA				
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones				
Cuentas contables	521000003				
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP				
Nominal del préstamo	-398.500,00 (*)	-45.000,00 (*)	-120.000,00 (*)	-50.000,00 (*)	-13.500,00
Saldo pendiente a 30/06/2019	-400.476,12	-45.669,45	-120.779,18	-50.731,51	-13.500,00
Gasto Financiero	1.976,12	669,45	779,18	731,51	0,00
Tipo de interés anual	1%	3%	3%	3%	3%
Fecha del contrato	18/07/2018	24/09/2018	12/04/2019	03/01/2019	22/05/2019
Fecha de Vencimiento	18/10/2018	24/03/2019	30/04/2019	03/04/2019	15/12/2019
Resultado de la operación PyG	0	0	0	0	0

	INMOB. RENTAS E INVERSIONES SPA II	SOCIOS Y ADMINISTRADORES		
Denominación de la parte vinculada	INMOB. RENTAS E INVERSIONES IBEROAMERICANAS SPA II	SOCIOS Y ADMINISTRADORES		
Nacionalidad	Chile	-		
NIF	N5121539J			
% de participación	4,17%			
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA	DIRECTA		
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones	-		
Cuentas contables	521000005	521090001	551	532/551
Descripción de la operación	Préstamo a C/P	Cuenta corriente contable	Cuenta corriente contable	Cuenta corriente contable
Nominal del préstamo	-325.000,00 (*)			15.985,00
Saldo pendiente a 30/06/2019	-329.834,93	-4.978,00	-24.458,20	15.985,00
Gasto Financiero	4.834,93	0,00	0,00	0,00
Tipo de interés anual	1%	-	-	-
Fecha del contrato	18/07/2018	-	-	-
Fecha de Vencimiento	18/10/2018			
Resultado de la operación PyG	0	0	0	0

(\*) Corresponden a los préstamos propuestos para ser capitalizados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante (ver punto 20 anterior).

(\*\*) El vencimiento de estos préstamos fue modificado en virtud del acuerdo de 3 de mayo de 2019.

En relación con los préstamos y cuentas corrientes indicados en este apartado:

- no se han recibido ni ofrecido garantías;
- la contraprestación de todos ellos ha sido dineraria;
- no se han realizado correcciones por saldos de dudoso cobro;
- no se han reconocido gastos por deudas incobrables.

El importe total de préstamos recibidos de partes vinculadas asciende a 30 de junio de 2019 a 2.286.000 euros más 25.815,81 euros de intereses periodificados y 29.436,20 euros de cuenta corriente, por tanto, el importe pendiente en el pasivo con partes vinculadas asciende a 2.341.252,01 euros (2.030.479 euros a fecha de cierre del ejercicio 2018).

Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2019 se han incrementado los préstamos recibidos de partes vinculadas por importe de 260.500 euros.

El importe total de préstamos concedidos a partes vinculadas asciende a 30 de junio de 2019 a 15.985 euros, la misma cifra que a fecha de cierre del ejercicio 2018.

El Consejo de Administración 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.

Si bien durante los 6 primeros meses del ejercicio 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha percibido ninguna remuneración por razón de su cargo, tampoco en el ejercicio 2018, la retribución por asistencia a consejos es de 600 € por consejero, con un máximo de 30.000 € de gasto para la Sociedad Dominante. Durante el 4º trimestre del ejercicio 2019 la Sociedad Dominante pagará a los consejeros por su asistencia a seis consejos de administración. 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.

No existe personal de alta dirección distinto de Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2019 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 GÉNESIS GROUP SERVICIOS Y PROYECTOS INTEGRADOS, S.A. El importe de estos servicios ha ascendido a 24.376,48 euros (97.604,38 euros en 2018 íntegro). 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.

Durante el ejercicio 2019, hasta 30 de junio, la entidad GÉNESIS SERVICIOS GLOBALES, S.L. como gestora de la SOCIMI, a partir de octubre de 2018, ha percibido 26.911,50 euros por sus servicios profesionales, de la Sociedad Dominante (6.974,83 euros para el 2018 íntegro).

Durante el ejercicio 2019, hasta 30 de junio, se han recibido servicios de la entidad INVERSIONES EUROAMERICANAS por importe de 2.028,42 euros (18.783,40 euros en el 2018 íntegro), de la Sociedad Dominante.

Durante el primer semestre del año 2019 se ha facturado alquileres de inmuebles por importe de 20.850 euros a partes vinculadas.

## 22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información segmentada respecto a las actividades del Grupo, en euros, es la siguiente:

<b>Cifra de negocios por categoría de actividades</b>		
Descripción de la actividad	CNAE	30/06/2019
Alquiler de bienes inmuebles	682	558.536,38
<b>Total actividades</b>		<b>558.536,38</b>

<b>Cifra de negocios por mercados geográficos</b>	
	30/06/2019
Mercado Nacional	505.812,30
Resto UE	0
Resto del mundo (EEUU)	52.724,08
<b>TOTAL</b>	<b>558.536,38</b>

## 23. OTRA INFORMACIÓN

No existen garantías ni acuerdos con terceros relevantes no detallados en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

La Sociedad Dominante designó a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado y a Renta 4 Banco, S.A. como Proveedor de Liquidez.

Los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales de verificación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2019 ascienden a 6.200 euros. Los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales de verificación de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2018 ascendieron a 9.400 euros, y por la verificación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 ascendieron a 3.200 €.

Como hecho posterior al cierre de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados destacamos que los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales relacionados con el informe especial de aumento de capital por compensación de créditos, de septiembre de 2019, han ascendido a 2.210 €.

Ni la Sociedad de auditoría ni ninguna otra relacionada con ella han facturado otros servicios diferentes a los aquí indicados.

## 24. INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

### 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 Transmitedente		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>

A continuación, reproducimos las diferencias entre la amortización contable y fiscal a 31 de diciembre de 2018:

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	386.517,77	8.525,15	7.730,56	572.037,03	19.966,13	11.440,74	-185.519,26	-11.440,98	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	386.517,80	8.555,63	7.730,56	572.037,06	19.966,13	11.440,74	-185.519,26	-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	9.614,15	-136.240,59	-8.614,15	-3.724,82
<b>TOTAL</b>	<b>2.717.668,04</b>	<b>56.609,94</b>	<b>54.353,76</b>	<b>4.016.923,91</b>	<b>136.918,43</b>	<b>81.338,49</b>	<b>-1.299.255,87</b>	<b>-80.308,49</b>	<b>-26.984,73</b>

Dado que los presentes estados financieros consolidados son interinos, no se incluye el cálculo de las diferencias entre la amortización contable y fiscal a 30 de junio de 2019.

**25. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009**

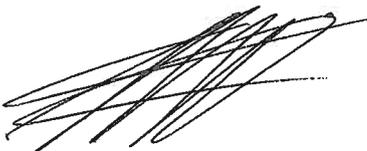
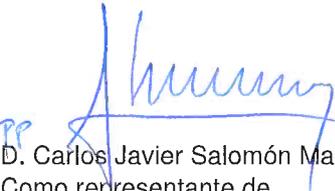
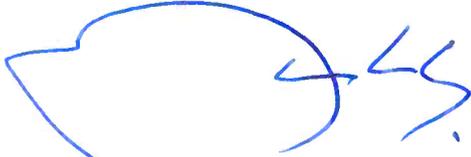
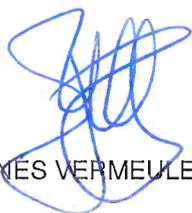
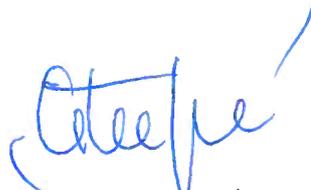
En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

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>	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
c)	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 ha distribuido dividendos
d)	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>	El Grupo no ha distribuido dividendos con cargo a reservas
e)	Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras e) y d) anteriores	N/A

f)	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		
Barcelona Doctor Trueta, 173 4 Parkings	05/06/2019		
(*)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			
g)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	N/A	

		Dirección	Coste de coste
h)	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	Barcelona - Escorial 30	512.378,27
		Barcelona - Carreras Candi 3-7	685.000,00
		Barcelona - Sant Eusebi 25	700.000,00
		Barcelona – Gran Via 923	255.000,00
		Barcelona – Avda. Icaria	135.000,00
		Madrid – Montesa 15	1.380.000,00
		Madrid – Arturo Soria 301	669.500,00
		Madrid – Jose Maroto 22	506.906,95
		Barcelona – Padilla 334	89.641,10
		Barcelona – Pau Claris 184	1.537.498,25
		Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	978.819,38
		Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	780.145,89
		Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	780.145,91
		Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	780.145,92
		Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	780.167,37
		Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	780.167,40
		Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	523.696,76
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	772.102,12
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	3.610.290,29
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	178.765,53
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	151.688,67
		Mataró - C/ Ronda Alfonso XII	405.950,00
		Barcelona – Doctor Trueta, 173	50.000,00
		Miami	685.380,01
Orlando	1.383.856,46		
	<b>Amortización acumulada</b>	<b>-574.647,28</b>	
	<b>TOTAL</b>	<b>18.537.599,00</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	

En Barcelona, a 18 de octubre de 2019, quedan formulados los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2019, que se componen de 48 páginas, firmando el Consejo de Administración:

 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. Cristian Lijena de Solminihac 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.**

Balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias  
de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

**INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.**  
BALANCE DE SITUACIÓN SOCIEDAD INDIVIDUAL

Activo	30/06/2019	31/12/2018
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>18.406.472,95</b>	<b>18.451.782,41</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>4.420,30</b>	<b>2.283,30</b>
5. Aplicaciones Informáticas	4.420,30	2.283,30
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>658.846,97</b>	<b>659.876,93</b>
1. Terrenos y construcciones	557.392,06	564.272,72
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.	101.454,91	95.604,21
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>16.601.915,68</b>	<b>16.653.632,18</b>
1. Terrenos	6.842.371,39	6.821.371,39
2. Construcciones	9.759.544,29	9.832.260,79
<b>IV. Inversiones en emp. del grupo y asoci. a l/p</b>	<b>986.040,00</b>	<b>986.040,00</b>
1. Instrumentos de patrimonio	986.040,00	986.040,00
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>155.250,00</b>	<b>149.950,00</b>
5. Otros activos financieros	155.250,00	149.950,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>332.578,13</b>	<b>339.187,46</b>
<b>III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar</b>	<b>53.079,98</b>	<b>68.960,83</b>
1. Clientes por ventas y prest. servicios	172,78	720,29
b) Cltes. por ventas y prest. servicios CP	172,78	720,29
3. Deudores varios	0,00	17.938,79
5. Activos por impuesto corriente	52.907,20	50.301,75
<b>IV. Inversiones en emp. del grupo y asoci. a c/p</b>	<b>91.594,91</b>	<b>91.594,91</b>
2. Créditos a empresas	91.594,91	91.594,91
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>14.070,51</b>	<b>14.070,51</b>
2. Créditos a empresas	14.070,51	14.070,51
<b>VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes</b>	<b>173.832,73</b>	<b>164.561,21</b>
1. Tesorería	173.832,73	164.561,21
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>18.739.051,08</b>	<b>18.790.969,87</b>

Patrimonio Neto y Pasivo	30/06/2019	31/12/2018
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>8.344.791,91</b>	<b>8.399.335,09</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>8.344.791,91</b>	<b>8.399.335,09</b>
<b>I. Capital</b>	<b>9.577.226,00</b>	<b>9.577.226,00</b>
1. Capital escriturado	9.577.226,00	9.577.226,00
<b>III. Reservas</b>	<b>34.449,50</b>	<b>33.410,77</b>
1. Legal y estatutarias	34.908,19	34.908,19
2. Otras reservas	-458,69	-1.497,42
<b>IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)</b>	<b>-123.440,35</b>	<b>-150.001,00</b>
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>-1.061.300,68</b>	<b>-689.891,98</b>
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)	-1.061.300,68	-689.891,98
<b>VI. Resultado del ejercicio</b>	<b>-82.142,56</b>	<b>-371.408,70</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.436.710,95</b>	<b>8.115.592,52</b>
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>7.436.710,95</b>	<b>8.115.592,52</b>
2. Deudas con entidades de crédito	7.229.416,95	7.472.398,52
5. Otros pasivos financieros	207.294,00	643.194,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>2.957.548,22</b>	<b>2.276.042,26</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>2.825.576,03</b>	<b>2.103.827,10</b>
2. Deudas con entidades de crédito	508.763,07	516.829,95
5. Otros pasivos financieros	2.316.812,96	1.586.997,15
<b>V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar</b>	<b>131.972,19</b>	<b>172.215,16</b>
1. Proveedores	86.963,84	20.252,98
b) Proveedores a corto plazo	86.963,84	20.252,98
3. Acreedores varios	0,00	88.495,74
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	45.008,35	28.466,44
7. Anticipos de clientes	0,00	35.000,00
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>18.739.051,08</b>	<b>18.790.969,87</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Cetepe" at the bottom.

**INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.**  
**CUENTA DE EXPLOTACIÓN SOCIEDAD INDIVIDUAL**

<b>Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>	<b>30/06/2019 (**)</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>	
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>505.812,30</b>
b) Prestaciones de servicios	505.812,30
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>24.933,00</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corr.	24.933,00
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>-12.401,69</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados	-9.414,72
b) Cargas Sociales	-2.986,97
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-344.896,25</b>
a) Servicios exteriores	-323.532,80
b) Tributos	-21.363,45
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>-110.356,74</b>
<b>A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>63.090,62</b>
<b>15. Gastos financieros</b>	<b>-145.233,18</b>
b) Por deudas con terceros	-119.417,67
c) Con partes vinculadas	-25.815,51
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-145.233,18</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>-82.142,56</b>
<b>A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>-82.142,56</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>	<b>0,00</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-82.142,56</b>

(\*\*) No se presentan datos comparativos con el ejercicio 2018 al ser el primer ejercicio que se formulan estados financieros intermedios

