



En Madrid, a 30 de abril de 2020

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) 596/2014 sobre abuso de mercado y en el 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**"), por medio de la presente hace pública la siguiente información:

- Informe de auditoría de las cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Se hace constar que, si bien el consejo de administración de la Sociedad formuló las mencionadas cuentas anuales el pasado 27 de marzo de 2020, las mismas no pudieron ser firmadas por los consejeros, al haberse adoptado los acuerdos por escrito y sin sesión. No obstante, se adjunta la certificación emitida por el vicesecretario del consejo de administración de la Sociedad donde se manifiesta que todos los consejeros votaron a favor de la formulación de las cuentas anuales.

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

Atentamente,

Javier Olábarri Azagra  
Vicesecretario no consejero del Consejo de Administración  
MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.

**Informe de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor Independiente**

**MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2019**

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

A los Accionistas de  
MANSFIELD INVEST SOCIMI S.A.

---

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MANSFIELD INVEST SOCIMI S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

## Aspectos más relevantes de la auditoría

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

### *Deterioro del valor de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo*

**Descripción** Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad tiene registradas en el activo no corriente inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 79.135 miles de euros.

La Sociedad efectúa las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable, siendo el importe de la corrección valorativa la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable.

La Sociedad, salvo mejor evidencia del importe recuperable, toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Para estimar dichas plusvalías tácitas, la Sociedad utiliza valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Gloval Valuation, S.A.U.) sobre las inversiones inmobiliarias, de la sociedad participada, y las enfrenta al valor neto contable de dichos activos.

Hemos considerado esta materia un aspecto más relevante de nuestra auditoría por la significatividad de los importes.

---

### Nuestra respuesta

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, los siguientes:

- ▶ Entendimiento de los procesos establecidos por la Dirección de la Sociedad en la determinación de los deterioros del valor de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.
- ▶ Análisis de la existencia de indicios de deterioro y, en los casos necesarios, la revisión de las estimaciones utilizadas por la Dirección de la Sociedad para la determinación del valor recuperable, cubriendo, en particular, la coherencia matemática del modelo, la razonabilidad las hipótesis utilizadas en dichas estimaciones.
- ▶ La revisión de los desgloses incluidos en la memoria del ejercicio de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable.

---

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales**

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

---

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

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

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

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

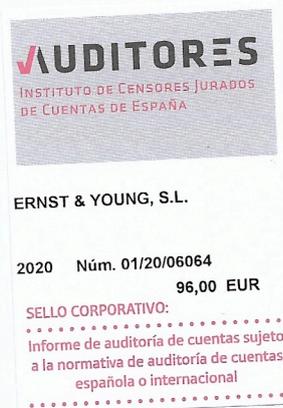
- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.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

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

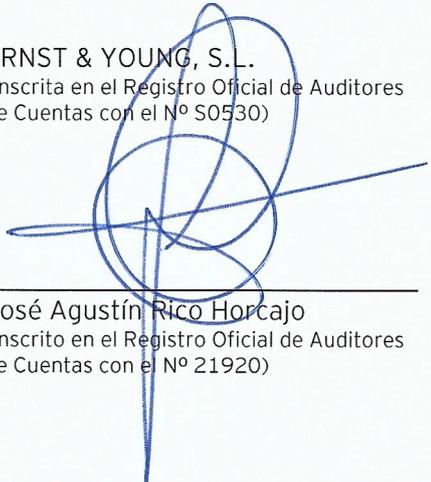
Nos comunicamos con los Administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)



José Agustín Rico Horcajo  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº 21920)

30 de marzo de 2020

**MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.**

Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2019

(con cifras comparativas al 2018)

## ÍNDICE

### CUENTAS ANUALES

- Balance de situación al 31 de diciembre de 2019
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

### INFORME DE GESTIÓN

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.

Balance de situación correspondiente a los ejercicios anuales terminados  
el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (expresados en euros)

### BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO		NOTAS	2019	2018
<b>A)</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>79.134.620,93</b>	<b>81.690.636,80</b>
<b>IV.</b>	<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>5</b>	<b>79.134.620,93</b>	<b>81.690.636,80</b>
1.	Instrumentos de patrimonio		79.134.620,93	81.690.636,80
<b>B)</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>6.745.002,41</b>	<b>1.893.612,60</b>
<b>III.</b>	<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>10</b>	<b>174.373,52</b>	<b>152.000,00</b>
5.	Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta		152.000,00	152.000,00
6.	Otros créditos con las Administraciones Públicas		22.373,52	-
<b>VI.</b>	<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>133,33</b>	<b>-</b>
<b>VII.</b>	<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>6</b>	<b>6.570.495,56</b>	<b>1.741.612,60</b>
1.	Tesorería		6.570.495,56	1.741.612,60
<b>TOTAL ACTIVO)</b>			<b>85.879.623,34</b>	<b>83.584.249,40</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	2019	2018
<b>A)</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>85.641.858,41</b>	<b>83.552.368,91</b>
<b>A-1)</b>	<b>Fondos propios</b>		<b>85.641.858,41</b>	<b>83.552.368,91</b>
<b>I.</b>	<b>Capital</b>	<b>7</b>	<b>8.880.000,00</b>	<b>8.880.000,00</b>
1.	Capital escriturado		8.880.000,00	8.880.000,00
<b>II.</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>7.2</b>	<b>73.130.153,20</b>	<b>73.130.153,20</b>
<b>III.</b>	<b>Reservas</b>	<b>7.3</b>	<b>254.982,53</b>	<b>61.728,24</b>
1.	Legal y estatutarias		271.999,61	78.745,32
2.	Otras reservas		(17.017,08)	(17.017,08)
<b>V.</b>	<b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>		<b>(150.007,00)</b>	<b>-</b>
<b>VI.</b>	<b>Otras aportaciones de socios</b>	<b>7.4</b>	<b>969.999,55</b>	<b>969.999,55</b>
<b>VII.</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>4.918.712,17</b>	<b>1.932.542,86</b>
<b>VIII.</b>	<b>(Dividendo a cuenta)</b>	<b>3</b>	<b>(2.361.982,04)</b>	<b>(1.422.054,94)</b>
<b>C)</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>237.764,93</b>	<b>31.880,49</b>
<b>V.</b>	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>237.764,93</b>	<b>31.880,49</b>
3.	Acreedores varios	8	237.740,04	35,52
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	24,89	31.844,97
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>			<b>85.879.623,34</b>	<b>83.584.249,40</b>

**MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.**

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (expresados en euros)

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

	NOTAS	2019	2018	
<b>A)</b>	<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1.</b>	<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.1</b>	<b>6.267.638,35</b>	<b>1.610.152,72</b>
b)	Prestaciones de servicios		6.267.638,35	1.610.152,72
<b>5.</b>	<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>12.2</b>	<b>400.000,00</b>	<b>400.000,00</b>
a)	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		400.000,00	400.000,00
<b>7.</b>	<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>12.3</b>	<b>(630.469,96)</b>	<b>(80.030,79)</b>
a)	Servicios exteriores		(630.469,96)	(80.030,79)
<b>A.1)</b>	<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>6.037.168,39</b>	<b>1.930.121,93</b>
<b>14.</b>	<b>Ingresos financieros</b>		-	<b>2.420,93</b>
b)	De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	2.420,93
b2)	De terceros		-	2.420,93
<b>18.</b>	<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>5.1</b>	<b>(1.118.456,22)</b>	-
a)	Deterioros y pérdidas		(1.118.456,22)	-
<b>A.2)</b>	<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(1.118.456,22)</b>	<b>2.420,93</b>
<b>A.3)</b>	<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>4.918.712,17</b>	<b>1.932.542,86</b>
<b>20.</b>	<b>Impuestos sobre beneficios</b>		-	-
<b>A.5)</b>	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>4.918.712,17</b>	<b>1.932.542,86</b>

**MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.**

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (expresada en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

		<b>NOTAS</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>A)</b>	<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	<b>4.918.712,17</b>	<b>1.932.542,86</b>
	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
<b>B)</b>	<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
<b>C)</b>	<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>4.918.712,17</b>	<b>1.932.542,86</b>

**MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.**

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018 (expresada en euros)

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

		Nota 7.1		Nota 7.3	Nota 7.4	Nota 7.2		Nota 7.5	Nota 3	Nota 7.6	
		Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	TOTAL
		Escriturado	No exigido								
<b>A)</b>	<b>SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017</b>	<b>8.880.000,00</b>		<b>79.350.000,00</b>	<b>(17.017,08)</b>	<b>-</b>	<b>(201.399,08)</b>	<b>969.999,55</b>	<b>787.453,18</b>	<b>-</b>	<b>89.769.036,57</b>
<b>B)</b>	<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>8.880.000,00</b>		<b>79.350.000,00</b>	<b>(17.017,08)</b>	<b>-</b>	<b>(201.399,08)</b>	<b>969.999,55</b>	<b>787.453,18</b>	<b>-</b>	<b>89.769.036,57</b>
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	1.932.542,86	-	1.932.542,86
II.	Operaciones con socios o propietarios	-	-	(6.219.846,80)	-	-	-	-	(507.308,78)	(1.422.054,94)	(8.104.210,52)
1.	<i>Aumentos de capital</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.000,00
4.	<i>(-) Distribución de dividendos</i>	-	-	-	-	-	-	-	(507.308,78)	(1.422.054,94)	(1.929.363,72)
7.	<i>Otras operaciones con socios o propietarios</i>	-	-	(6.219.846,80)	-	-	-	-	-	-	(6.219.846,80)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	78.745,32	-	201.399,08	-	(280.144,40)	-	-
<b>C)</b>	<b>SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>8.880.000,00</b>	-	<b>73.130.153,20</b>	<b>61.728,24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>969.999,55</b>	<b>1.932.542,86</b>	<b>(1.422.054,94)</b>	<b>83.552.368,91</b>
<b>D)</b>	<b>SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019</b>	<b>8.880.000,00</b>	-	<b>73.130.153,20</b>	<b>61.728,24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>969.999,55</b>	<b>1.932.542,86</b>	<b>(1.422.054,94)</b>	<b>83.552.368,91</b>
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	4.918.712,17	-	5.034.469,17
II.	Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	(150.007,00)	-	-	(1.739.288,57)	(939.927,10)	5.683.823,64
4.	<i>(-) Distribución de dividendos</i>	-	-	-	-	-	-	-	(1.739.288,57)	(939.927,10)	5.833.830,64
7.	<i>Otras operaciones con socios o propietarios</i>	-	-	-	-	(150.007,00)	-	-	-	-	(150.007,00)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	193.254,29	-	-	-	(193.254,29)	-	-
<b>E)</b>	<b>SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	<b>8.880.000,00</b>	-	<b>73.130.153,20</b>	<b>254.982,53</b>	<b>(150.007,00)</b>	<b>-</b>	<b>969.999,55</b>	<b>4.918.712,17</b>	<b>(2.361.982,04)</b>	<b>85.757.615,41</b>

**MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.**

Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios anuales terminados  
el 31 de diciembre de 2019 (Expresado en euros)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

	NOTAS	2019	2018
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>3</b>	<b>4.918.712,17</b>	<b>1.932.542,86</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>		<b>1.118.456,22</b>	
b) Correcciones valorativas por deterioro		1.118.456,22	
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>		<b>183.377,59</b>	<b>(90.055,99)</b>
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	<b>10</b>	(22.373,52)	132.528,15
c) Otros activos corrientes		(133,33)	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	<b>8 y 10</b>	205.884,44	(222.584,14)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación</b>		<b>(2.679.215,67)</b>	<b>(1.929.363,72)</b>
b) Pago de dividendos	<b>7.6</b>	(2.679.215,67)	(1.929.363,72)
c) Cobros de intereses		-	-
d) Pagos (cobros) Impuesto sobre beneficios			
e) Otros pagos (cobros)		-	-
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)</b>		<b>3.541.330,31</b>	<b>(86.876,85)</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones</b>		-	-
<b>7. Cobros por desinversiones</b>		<b>1.437.559,65</b>	<b>6.189.846,80</b>
a) Empresas del grupo y asociadas	<b>5</b>	1.437.559,65	6.189.846,80
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)</b>		<b>1.437.559,65</b>	<b>6.189.846,80</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>		<b>(150.007,00)</b>	<b>(6.219.846,80)</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio	<b>7.2</b>	(150.007,00)	(6.219.846,80)
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)</b>		<b>(150.007,00)</b>	<b>(6.219.846,80)</b>
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>4.828.882,96</b>	<b>(116.876,85)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	<b>6</b>	1.741.612,60	1.858.489,45
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	<b>6</b>	6.570.495,56	1.741.612,60

## **MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A**

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

### **1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

La sociedad Mansfield Invest SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 16 de noviembre de 2015, con domicilio social en la calle Príncipe de Vergara 131, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 34.065, folio 161, hoja M-612869. Su número de identificación fiscal es A87421582.

Con fecha 23 de agosto de 2017 la Sociedad modificó su denominación social, Mansfield Invest, S.A. a la actual transformando su forma jurídica y se acogió posteriormente al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), con efectos a partir de esa fecha.

Su objeto social es el siguiente:

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

La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. Siendo el código CNAE 6420.

La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

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

La Sociedad forma parte de un grupo cuyo accionista mayoritario es Wert PCI S.a.r.l., una sociedad de responsabilidad limitada debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de Luxemburgo con domicilio social en 6C Rue Gabriel Lippman, y NIF asignado en España N0184840G. Dicho accionista adquirió las participaciones de la Sociedad en fecha 03 de mayo 2016 mediante escritura pública ante el notario Francisco José Piera Rodríguez, escritura número 1833.

A fecha 01 de julio de 2019, el órgano de administración se vio modificado de forma que la Sociedad dejó de tener un Administrador Único, TMF Sociedad de Dirección, S.L. representada por Belén Garrigues Calderón, y pasó a nombrar a Don Alejandro Herraiz Salom, Don Héctor Serrat Sanz y Don Drazen Primorac como consejeros.

Desde el 17 de septiembre de 2019 las acciones han sido admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) dentro del segmento SOCIMI.

El cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año.

## **MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A**

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

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

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

#### **2.1 Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad. El estado de flujos de efectivo se ha preparado con el fin de informar verazmente sobre el origen y la utilización de los activos monetarios representativos de efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad.

#### **2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimaciones de las incertidumbres**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de Administración para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Deterioro del valor de los activos no corrientes: La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable, los Administradores de la Sociedad estiman flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadores de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo. Adicionalmente, estos activos son valorados por un tasador independiente.

#### **Régimen de SOCIMI**

A Mansfield Invest SOCIMI, S.A. le es de aplicación la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

### Obligación de inversión.

Deberán tener invertido, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular Estados Financieros intermedios. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 de Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
  - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo, al menos, tres años.
1. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria, o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Las acciones deberán ser nominativas.
  2. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
    - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11 /2009.
    - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

- 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.
3. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
  4. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

A cierre del ejercicio 2019, los Administradores de la Sociedad consideran que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley. En este sentido, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad solicitó con resultado favorable a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el ejercicio 2019.

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

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

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo con relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Órgano de Administración realiza una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

### **2.3 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

### 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de accionistas es la siguiente (en euros):

	Importe
<b>Base de reparto</b>	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.918.712,17
<b>Total</b>	<b>4.918.712,17</b>
<b>Base de reparto</b>	
A reserva legal	491.871,22
A dividendo a cuenta del ejercicio 2019	2.361.982,04
A dividendos	2.064.858,91
<b>Total</b>	<b>4.918.712,17</b>

#### 3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente a fecha 15 de julio de 2019, para la distribución del mencionado dividendo a cuenta se expone a continuación:

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

Liquidez disponible a 15/07/2019	4.462.870,24
(+) Cobros Estimados Del 15/07/2019 al 15/07/2020	4.308.000,00
(-) Pagos Estimados Del 15/07/2019 al 15/07/2020	805.998,89
Liquidez disponible Estimada a 15/07/2020	7.964.871,35
<b>Resultado desde el 31 de diciembre de 2018</b>	<b>2.993.398,17</b>
Dotación 10% a reserva legal	299.339,82
Dotación a reserva estatutaria	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-
Etimacion del impuesto a pagar	-
<b>Máximo a distribuir</b>	<b>2.694.058,35</b>

### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### 4.1 Activos financieros

##### Clasificación y valoración

##### *Préstamos y partidas a cobrar*

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicial y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

##### *Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas*

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se hayan adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

### Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

### Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente,

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento, así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente hasta el momento de la adquisición. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

Asimismo, cuando los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocen como ingresos, y minoran el valor contable de la inversión.

### **4.2 Deterioro del valor de los activos financieros**

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

#### Instrumentos de deuda

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. La Sociedad considera para los instrumentos cotizados el valor de mercado de los mismos como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, siempre que sea suficientemente fiable.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

#### Instrumentos de patrimonio

Existe una evidencia objetiva de que los instrumentos de patrimonio se han deteriorado cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento o una combinación de ellos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros debido a un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En este sentido, la Sociedad considera, en todo caso, que los instrumentos se han deteriorado ante una caída de un año y medio y de un 40% de su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados a valor razonable e incluidos en la cartera de "Activos financieros disponibles para la venta", la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

entre su coste de adquisición y su valor razonable menos las pérdidas por deterioro previamente reconocidas. Las minusvalías latentes reconocidas como “Ajustes por cambios de valor” en el patrimonio neto se registran inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se determina que el descenso del valor razonable se debe a su deterioro. Si con posterioridad se recuperan todas o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconoce en “Ajustes por cambios de valor” en el patrimonio neto.

En el caso de instrumentos de patrimonio valorados al coste, incluidos en la categoría de “Activos financieros disponibles para la venta”, y de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.

### 4.3 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

#### Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

#### Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

## **MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A**

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original.

### **4.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

### **4.5 Impuesto sobre beneficios**

#### ***Régimen General***

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

## **MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A**

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuestos diferidos reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

### ***Régimen SOCIMI***

Dicho lo anterior, cabe mencionar que con fecha 18 de septiembre de 2017, y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que 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 de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. 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 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

### **4.6 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.

En virtud de la consulta nº 2 del BOICAC 79/Septiembre 2009, sobre la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad (PGC 2007), aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sobre la determinación del importe neto de la cifra de negocios de esta entidad, se puede afirmar que, dado que la sociedad holding tiene como actividad ordinaria la tenencia de un conjunto de participaciones

## **MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A**

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

para la obtención de rendimientos o plusvalías procedentes de la venta de dichas inversiones, y considerando que la misma está obteniendo ingresos financieros en forma de dividendos, estos se deben considerar como constituyentes del importe neto de la cifra de negocios.

### **4.7 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

### **4.8 Provisiones y contingencias**

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

### **4.9 Transacciones entre partes vinculadas**

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

### 5. INVERSIONES EN EL PATRIMONIO DE EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes (expresados en miles de euros):

<b>2019</b>	
Denominación	<b>La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.</b>
Actividad	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Porcentaje Participación directa	37,88%
Porcentaje Participación indirecta	0,00%
<b>Patrimonio neto</b>	<b>128.135</b>
Capital	5.673
Reservas	2.982
Acciones propias	(137)
Otras partidas del patrimonio neto	107.876
Resultado último ejercicio	11.741
<i>Resultado de las operaciones continuadas</i>	11.741
<i>Resultado de las operaciones interrumpidas</i>	-
<b>Datos en la matriz</b>	
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	79.135
Dividendo a cuenta	(9.000)
<b>Deterioro</b>	
Deterioro acumulado	-

<b>2018</b>	
Denominación	<b>La Finca Global Assets, S.A.</b>
Actividad	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Porcentaje Participación directa	39,00%
Porcentaje Participación indirecta	0,00%
<b>Patrimonio neto</b>	<b>123.918</b>
Capital	5.673
Reservas	(87.663)
Otras partidas del patrimonio neto	196.171
Resultado último ejercicio	9.737
<i>Resultado de las operaciones continuadas</i>	9.737
<i>Resultado de las operaciones interrumpidas</i>	-
<b>Datos en la matriz</b>	
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	81.691
Dividendos distribuidos a la Sociedad	-
<b>Deterioro</b>	
Deterioro acumulado	-

En relación con la solicitud de admisión a negociación en el MAB de las acciones de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. (en adelante, LFGA), Mansfield transmitió un total de 32.189 acciones de LFGA a la propia LFGA a un precio de 4,66 euros con el fin de poder poner dichas acciones a disposición del proveedor de liquidez como requiere el MAB. A tal efecto, la Sociedad recibió en bancos el 11 de septiembre de 2019 la cantidad de 150.007,50 euros.

Por otra parte, esta transmisión generó una pérdida de 28.326,32 euros ya que las acciones vendidas a LFGA estaban reconocidas por un precio unitario de 5,54 euros y la venta se produjo a 4,66 euros la acción.

Adicionalmente, para cumplir con el requisito de difusión exigido por la normativa del MAB, se pusieron en circulación a disposición de inversores minoritarios un total de 429.185 acciones de LFGA a un precio de 3 euros por acción. Disminuyendo así la inversión en la participada en un importe de 1.287.555 euros.

Además, esto genera de igual manera una pérdida de 1.090.129,90 euros ya que dichas acciones

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

estaban registradas a un precio unitario de 5,54 euros frente a los 3 euros que se fijó como precio de venta.

Todas estas acciones con impacto en el valor en libros de la participación derivan en un valor final a cierre de 2019 de 79.134.620,93 euros, compuesto por 14.287.376 acciones.

Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	Instrumentos de patrimonio	
	2019	2018
Inversiones financieras a largo plazo	81.690.636,80	81.690.636,80
Venta de acciones de LFGA a LFGA	(178.289,00)	
Venta de acciones de LFGA a minoritarios	(2.377.726,77)	-
<b>Total valor inversión</b>	<b>79.134.620,93</b>	<b>81.690.636,80</b>

La empresa de valoración Gloval Valuation S.A.U, ha determinado que el valor de la participación de Mansfield en La Finca Global Assets SOCIMI S.A. a fecha 31 de diciembre de 2019 ascendía a 127.197 miles de euros. En base a su juicio profesional consideraron que el "Triple NAV" o "Triple Net Asset Value" es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable de las acciones de la Sociedad.

La valoración de la empresa a través del método Triple NAV (NNNAV), se realiza partiendo del Valor del Patrimonio Neto reflejado en el Balance a fecha de referencia de la valoración. A este valor neto patrimonial se agregan o se deducen los ajustes sobre el valor razonable de los activos y pasivos y se deducen los costes de estructura y los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos.

El valor por acción del Triple NAV se obtiene dividiendo el valor del Patrimonio Neto Ajustado por los ajustes posteriores al cierre entre el número de acciones.

Las principales hipótesis utilizadas por el tasador independiente para la valoración de los activos de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. han sido las siguientes:

Porcentaje de ocupación	92,43% - 100%
Tasa libre de riesgo.	0,22%
IPC	1,50%
Prima riesgo	5,66% - 7,51%
Tasa nominal	5,90% -7,75%

### 5.1 Descripción de los principales movimientos

Con fecha 28 de diciembre de 2016, la Sociedad adquirió el 39% de las participaciones de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A., mediante contrato de compraventa elevado a público ante el notario de Madrid Dña. Ana María-Tresguerres García, con número de protocolo 2.445, por un importe total de 86.871.129,70 Euros.

Durante el ejercicio 2018, en concreto en fecha 25 de mayo de 2018, la Sociedad recibe de su participada un dividendo con cargo a Prima de Emisión de dicha participada, motivo por el cual se registra una baja en la participación por parte de Mansfield Invest SOCIMI S.A. por valor de 6.189.846,80 euros, quedando entonces ésta reflejada a cierre 2018 por un importe total de 81.690.636,80 Euros (87.880.483,60 Euros en 2017).

El acuerdo de desdoblamiento de acciones adoptado por los socios en la Junta General de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. celebrada el día 12 de junio de 2019, está representado por 37.817.310 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente del 1 al 37.817.310, esto

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

provocó que la Sociedad pasara a estar en posesión de 14.748.750 acciones a dicha fecha.

Con fecha 15 de julio de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó mediante acta la adquisición de acciones propias, esta acción fue aprobada por el Accionista Único con fecha 28 de junio de 2019. Se adquirieron un total de 11.539 acciones, titularidad de Wert PCI Sarl, cuya representación era del 0,13% del capital social. El precio de compra fue de 13 euros por acción, haciendo un total de 150.007 euros.

En la misma fecha se aprobó la transmisión de 429.185 acciones de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. a distintos inversores minoritarios a un precio de 3 euros por acción. Adicionalmente, se transmitieron 32.189 acciones de La Finca a la propia sociedad a un precio de 4,66 euros por acción, teniendo impacto en el % de participación que la Sociedad ostenta sobre La Finca, reduciendo de esta forma su participación desde el 39% hasta el 37,88%.

Los Administradores de la Sociedad han considerado, a efectos de determinar el importe recuperable, la valoración realizada por terceros expertos independientes (Gloval Valuation, S.A.U.) sobre las inversiones inmobiliarias, de la sociedad participada.

A cierre del ejercicio 2019 el valor razonable de las participaciones en empresas del Grupo ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de la Sociedad participada, así como los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías.

En base a lo anterior, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno durante los ejercicios 2019 y 2018.

### 5.2 Descripción de las inversiones

Los resultados de las sociedades del grupo, multigrupo y asociadas indicados en el cuadro anterior corresponden en su totalidad a operaciones continuadas.

Tanto La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. como Mansfield Invest SOCIMI, S.A. cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil, habiéndose producido durante septiembre de 2019 ambas admisiones en el MAB.

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima, domiciliada en Madrid, Paseo del Club Deportivo, nº 1, cuya actividad principal es la adquisición y promoción de bienes de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad ha efectuado las comunicaciones correspondientes a las sociedades participadas, indicadas en el artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, y no existe ningún compromiso por el que se pueda incurrir en contingencias respecto a dichas empresas.

## 6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2019	2018
Caja	6.570.495,56	1.741.612,60

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

### 7. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto.

#### 7.1 Capital escriturado

Clase	Número	Valor nominal por acción	Valor nominal total
Ordinarias	8.880.000	1,00	8.880.000,00
<b>Total</b>	<b>8.880.000</b>	<b>1,00</b>	<b>8.880.000,00</b>

Al cierre del ejercicio 2019 el capital social de la Sociedad ascendía a 8.880.000,00 euros, representado por 8.880.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. La composición y el movimiento de dicha partida responden a los siguientes acontecimientos:

Con fecha 16 de noviembre de 2015 se constituyó la sociedad con un capital social de 60.000 euros representado por 60.000 acciones de 1 euro cada una.

El 27 de diciembre de 2016 el Accionista Único decidió aumentar el capital de Sociedad, cifrado hasta esa fecha en 60.000,00 euros, en la cifra de 8.700.000,00 euros, dejándolo por tanto cifrado en la cantidad de 8.760.000,00 euros, mediante la creación de 8.760.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una.

El 26 de enero de 2017 el Accionista Único decidió aumentar el capital de Sociedad, cifrado hasta esa fecha en 8.760.000,00 euros, en la cifra de 120.000,00 euros, dejándolo por tanto cifrado en la cantidad de 8.880.000,00 euros, mediante la creación de 120.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas, salvo las establecidas en los estatutos.

Desde el 17 de septiembre de 2019, las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización de salida, medio y cierre del ejercicio 2019 son los siguientes:

Valor de cotización (Euros)	2019
Precio de salida.	13,00
Precio medio	13,00
Precio de cierre	13,00

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad está participada de forma como sigue:

Accionista	Cantidad de acciones	%
Wert PCI S.à.r.l.	8.714.614	98,14%
Accionistas minoritarios	153.847	1,73%
Acciones en autocartera	11.539	0,13%
<b>Total</b>	<b>8.880.000</b>	<b>100%</b>

Al 31 de diciembre de 2018 la sociedad que participa al 100% en el capital social es la siguiente:

Accionista	Cantidad de acciones	%
Wert PCI S.à.r.l.	8.880.000	100%

## **MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A**

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

### **7.2 Autocartera**

En virtud de la Nota 5, la Sociedad ha adquirido con fecha 15 de julio de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó mediante acta la adquisición de acciones propias, esta acción fue aprobada por el Accionista Único con fecha 28 de junio de 2019. Se adquirieron un total de 11.539 acciones, titularidad de Wert PCI Sarl, cuya representación era del 0,13% del capital social. El precio de compra fue de 13 euros por acción, haciendo un total de 150.007 euros.

### **7.3 Prima de emisión**

El 27 de diciembre de 2016 el Accionista Único decidió aumentar el capital de Sociedad en la cifra de 8.700.000,00 euros mediante la creación de 8.700.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Dichas acciones emitidas llevaban aparejada una prima de emisión de 9 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de 78.300.000,00 euros.

El 26 de enero de 2017 el Accionista Único decidió aumentar el capital de Sociedad en la cifra de 120.000,00 euros mediante la creación de 120.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Dichas acciones emitidas llevaban aparejada una prima de emisión de 9 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de 1.080.000,00 euros.

El 24 de abril de 2017 el Accionista Único aprobó la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión existente en la Sociedad por importe de 30.000,00 euros.

El 22 de enero de 2018 el Accionista Único aprobó una distribución de la prima de emisión existente en la Sociedad por importe de 30.000,00 euros.

El 1 de junio de 2018 el Accionista Único decidió ejecutar una distribución de la prima de emisión existente en la Sociedad por importe de 6.189.846,80 euros.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la prima de emisión asciende a 73.130.153,20 euros

### **7.4 Reservas**

#### *Reserva legal*

La reserva legal ha sido dotada 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.

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 la reserva legal asciende a 271.999,61 euros (78.745,32 euros en 2018).

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

### Reservas voluntarias

A estos efectos, los consejeros, de conformidad con lo previsto en el citado artículo anterior de la LSC, ha formulado un estado contable de liquidez en virtud del cual se pone de manifiesto que existe liquidez suficiente para la distribución al Accionista Único de la Sociedad de la cantidad referida en el párrafo anterior, tras haber recibido dividendos procedentes de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. en junio y diciembre de 2019.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene reservas negativas por importe de 17.017,08 euros correspondientes a los gastos de notaría y registro por la constitución de la Sociedad y por los sucesivos aumentos de capital (17.017,08 euros en 2018).

### 7.5 Aportaciones de socios

El 19 de julio de 2016 el Accionista Único decidió realizar una aportación dineraria a los fondos propios de la Sociedad por importe de 999.999,55 euros. Dicha aportación fue realizada en concepto de "aportación de socios o propietarios", sin conllevar aumento alguno de su capital social.

El 21 de noviembre de 2016 el Accionista Único decidió realizar una distribución de dividendos con cargo a reservas de libre distribución por la cantidad de 30.000 euros.

Por tanto 31 de diciembre de 2016 la partida de otras aportaciones de socios ascendía a 969.999,55 euros, mismo importe que se mantiene a cierre de los ejercicios 2019 y 2018.

### 7.6 Distribución de dividendos.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha distribuido dividendos a Wert PCI S.a.r.l. por importe de 317.233,63 euros con cargo al resultado de 2018, aprobado en acta con fecha 25 de junio de 2019.

Adicionalmente, se han distribuido dividendos con cargo a los resultados de 2019 por importe de 2.361.982,05 euros.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente a fecha 15 de julio de 2019 para la distribución del mencionado dividendo a cuenta se encuentra expuesto en la Nota 3.1 de esta Memoria.

## 8. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Derivados y otros	
	2019	2018
Pasivos financieros a Corto Plazo	237.764,93	35,52
Débitos y partidas a pagar	237.764,93	35,52

El valor razonable de estos pasivos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable.

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

### 9. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

#### 9.1 Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

##### a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Adicionalmente, no existe una concentración significativa en el volumen de operaciones con clientes.

##### b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

#### 9.2 Información cuantitativa

La exposición máxima a los principales riesgos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, excluyendo la exposición al riesgo tipo de cambio, era la siguiente:

Grupo patrimonial	2019	2018
<b>Crédito</b>		
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 5)	79.134.620,93	81.690.636,80
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10)	174.373,52	152.000,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 6)	6.570.495,56	1.741.612,60
<b>Liquidez</b>		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar ( Nota 8 y 10)	237.764,93	31.880,49
<b>Total</b>	<b>86.117.254,94</b>	<b>83.616.129,89</b>

La Sociedad no se encuentra expuesta al riesgo de tipo de cambio al no realizar operaciones con moneda extranjera.

### 10. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

	2019		2018	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	22.373,52	-	-	31.832,35
Retenciones practicadas	-	24,89	-	12,62
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	152.000,00	-	152.000,00	-
<b>Total saldos con las Administraciones Públicas</b>	<b>174.373,52</b>	<b>24,89</b>	<b>152.000,00</b>	<b>31.844,97</b>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión del Consejo de Administración de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales

**MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A**

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

### 10.1 Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible fiscal que la Sociedad espera declarar tras la oportuna aprobación de las cuentas anuales es la siguiente:

2019	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	4.918.712,17	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	4.918.712,17	-	-	-
Tipo impositivo:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cuota íntegra	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta:		(76.000,00)		
<b>Líquido a pagar/ (a devolver)</b>	<b>(76.000,00)</b>	-	-	-

2018	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	1.932.542,86	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	1.932.542,86	-	-	-
Tipo impositivo:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cuota íntegra	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta:		(76.000,00)		
<b>Líquido a pagar/ (a devolver)</b>	<b>(76.000,00)</b>	-	-	-

El día 18 de septiembre de 2017 y con efectos a partir del 1 de enero de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el Accionista Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del cero por ciento (0%) en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo no provisto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 23 de agosto de 2017, al régimen de SOCIMI si bien las bases imponibles que mantiene capitalizadas fueron generadas en el régimen general.

No serán deducibles, hasta su transmisión o baja, las pérdidas por deterioro del inmovilizado material, inmovilizado intangible e inversiones inmobiliarias.

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas compensables con bases imponibles positivas que pudiese obtener, anteriores a su acogimiento al régimen SOCIMI, según el siguiente detalle:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Compensado en este ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2015	890,82	-	890,82
2016	200.508,26	-	200.508,26
<b>Total</b>	<b>201.399,08</b>	-	<b>201.399,08</b>

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

### 11. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por el auditor de cuentas han sido los siguientes:

(Euros)	2019	2018
Servicios de auditoría	20.545,00	14.888,00
Otros Servicios de auditoría	30.900,00	0,00

### 12. INGRESOS Y GASTOS

#### 12.1 Importe Neto de la Cifra de Negocios

	2019	2018
Dividendos percibidos de entidades participadas: La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.	6.267.638,35	1.610.152,72
<b>Total</b>	<b>6.267.638,35</b>	<b>1.610.152,72</b>

#### 12.2 Otros ingresos de explotación

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad ha registrado 400.000,00 Euros (mismo importe en 2018) referente a honorarios por prestación de servicios de consejero en su sociedad participada.

#### 12.3 Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente.

Descripción	2019	2018
<b>Servicios exteriores</b>	<b>630.469,96</b>	<b>80.030,79</b>
Servicios de profesionales independientes	543.298,29	79.576,89
Primas de seguros	22.105,74	-
Servicios bancarios y similares	65.065,93	453,90
<b>Total</b>	<b>630.469,96</b>	<b>80.030,79</b>

### 13. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Durante los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

### 14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con la Sociedad durante el ejercicio 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Wert PCI S.a.r.l.	Sociedad dominante directa
La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.	Empresa del grupo
Alejandro Herraiz Salom	Consejero
Héctor Serrat Sanz	Consejero
Drazen Primorac	Consejero

Las partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018, al igual que la naturaleza de dicha vinculación, era la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Wert PCI S.a.r.l.	Sociedad dominante directa
La Finca Global Assets, S.L.	Empresa del grupo
TMF Sociedad de Dirección, rep. por Belén Garrigues Calderón	Administrador Único

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

#### 14.1 Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2018, los importes de las transacciones de la Sociedad con partes vinculadas son los siguientes:

Concepto	Tipo de vinculación	2019	2018
		Importe por tipo transacción	Importe por tipo transacción
Prestación de servicios	Empresa del grupo	400.000,00	400.000,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Empresa del grupo	6.267.638,35	1.610.152,72
Compra de acciones de autocartera de Wert PCI	Empresa del grupo	150.007,00	0,00
<b>Total</b>		<b>6.817.645,35</b>	<b>2.010.152,72</b>

La naturaleza, origen, movimientos y contraprestaciones recibidas y prestadas por la Sociedad por estas operaciones se describen a continuación:

- 1) Honorarios percibidos por la Sociedad, registrados como "Otros Ingresos de Explotación", (Nota 12.2), en virtud del cargo que ésta ostenta como consejero, el cual es remunerado y cuya retribución será cada año distribuida entre los distintos miembros del órgano de Administración según las funciones y responsabilidades atribuidas.

Dicha remuneración en ambos ejercicios está fijada por un total de 400.000 de euros.

- 2) Dividendos percibidos de entidades participadas (Nota 12.1).
- 3) Con fecha 15 de julio de 2019 previa propuesta del Consejo de Administración se aprobó la distribución de la cantidad de 2.361.982,04 euros en concepto de dividendo a cuenta. (Nota 3).
- 4) Con fecha 1 de junio de 2018 previa propuesta del Administrador Único, el Accionista Único aprobó la distribución de la cantidad de 1.422.054,94 euros en concepto de dividendo a cuenta. (Nota 3.1).

## **MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A**

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

- 5) En la misma fecha, el Accionista Único decidió ejecutar un pago de dividendos con cargo a la prima de asunción existente en la Sociedad por importe de 6.189.846,80 euros. (Nota 7.3)
- 6) Con fecha 22 de enero de 2018, se aprueba un reparto de dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 30.000,00 euros.
- 7) Con fecha 15 de julio de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó mediante acta la adquisición de acciones propias, esta acción fue aprobada por el Accionista Único con fecha 28 de junio de 2019. Se adquirieron un total de 11.539 acciones, titularidad de Wert PCI Sarl, cuya representación era del 0,13% del capital social. El precio de compra fue de 13 euros por acción, haciendo un total de 150.007 euros. (Nota 5)

### **Información relativa al Órgano de Administración y personal de alta dirección de la Sociedad**

Durante los ejercicios 2019 y 2018, no se han percibido remuneraciones por parte de las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales de los Administradores.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existían anticipos ni créditos concedidos a los Administradores, ni había obligaciones asumidas por cuenta de el a título de garantía.

En abril de 2019, se han contratado pólizas de seguros al objeto de cubrir la responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo, siendo el importe de la prima devengada de 22.105,74 euros

Alejandro Herraiz Salom y sus personas vinculadas no han estado involucrados, en 2019 hasta la fecha de autorización para la emisión de las cuentas anuales de la Sociedad, en conflicto directo ni indirecto con el interés de la Sociedad y, en este sentido, no han tenido la obligación de abstenerse de participar en resoluciones y decisiones relacionadas con dicha situación de conflicto. Sin embargo, Alejandro Herraiz Salom ostenta o ha ostentado los siguientes cargos en empresas con actividad similar que Mansfield Invest SOCIMI, S.A.:

- Consejero de Aelca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.
- Consejero de Dos Puntos Asset Management, S.L.
- Consejero de Lealtad Directorship, S.L.

Hector Serrat Sanz y sus personas vinculadas no han estado involucrados, en 2019 hasta la fecha de autorización para la emisión de las cuentas anuales de la Sociedad, en conflicto directo ni indirecto con el interés de la Sociedad y, en este sentido, no han tenido la obligación de abstenerse de participar en resoluciones y decisiones relacionadas con dicha situación de conflicto. Sin embargo, Hector Serrat Sanz ostenta o ha ostentado los siguientes cargos en empresas con actividad similar que Mansfield Invest SOCIMI, S.A.:

- Consejero de Via Celere Desarrollos Inmobiliarios, S.A.
- Consejero de Dos Puntos Asset Management, S.L.

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

Drazen Primorac y sus personas vinculadas no han estado involucrados, en 2019 hasta la fecha de autorización para la emisión de las cuentas anuales de la Sociedad, en conflicto directo ni indirecto con el interés de la Sociedad y, en este sentido, no han tenido la obligación de abstenerse de participar en resoluciones y decisiones relacionadas con dicha situación de conflicto. Sin embargo, Drazen Primorac ostenta o ha ostentado los siguientes cargos en empresas con actividad similar que Mansfield Invest SOCIMI, S.A.:

- Consejero de Aelca Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

### 15. OTRA INFORMACIÓN

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

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

Descripción	Ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal Ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre	(729,47) Euros. Provenientes del año 2016.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A N/A 2.064.858,91 (Nota 3)
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 18% y 19%: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%:	N/A N/A (i) 2.361.982,04 cargo Resultados <b>2019</b> (Nota 3) (ii) 317.233,63 cargo Resultados <b>2018</b>
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%:	N/A N/A N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos reflejados en letras c) y d), anteriores	15 Julio 2019: 2.361.982,04 cargo a Resultados <b>2019</b> (Nota 3) 15 Julio 2019: 317.233,63 cargo a Resultados <b>2018</b>
f) Fecha de Adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento, que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fechas de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	28 de diciembre de 2016. En todo caso se hace referencia al 37,78% de las participaciones incluidas en la Nota 5.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo de esta Ley	<b>Refiere al art. 2 aptdo 1 letra b), ley 11/2009.</b> A este respecto el Valor en libros en la Sociedad, no supera el Valor teórico de la participación. (Nota 5.1)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que se 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 procedan dichas reservas.	N/A

## MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

### 17. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES, DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA “DEBER DE INFORMACIÓN” DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2019	2018
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	11
Ratio de operaciones pagadas	30	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	34	0
	<b>Importe (euros)</b>	<b>Importe (euros)</b>
Total pagos realizados	397.289,70	97.892,67
Total pagos pendientes	121.947,52	0,00

### 18. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 9 de enero de 2020 el Consejo de Administración aprobó una nueva distribución de dividendo a cuenta por un importe total de 2.841.600 euros, los cuales fueron pagados en ese mismo mes a los correspondientes accionistas a fecha 13 de enero de 2020.

El estado contable provisional, en base a cifras no cerradas a fecha 31 de diciembre de 2019, formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente a fecha 09 de enero de 2020, para la distribución del mencionado dividendo a cuenta se expone a continuación:

Liquidez disponible a 09/01/2020	6.415.556,31
(+) Cobros Estimados Del 09/01/2020 al 09/01/2021	4.308.000,00
(-) Pagos Estimados Del 09/01/2020 al 09/01/2021	411.652,86
Liquidez disponible Estimada a 15/07/2020	10.311.903,45
<b>Resultado preliminar a 31 de diciembre de 2019</b>	<b>6.498.331,73</b>
Dotación 10% a reserva legal	649.833,17
Dotación a reserva estatutaria	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-
Extinción del impuesto a pagar	-
Dividendo a cuenta ya repartido	236.198,05
<b>Máximo a distribuir</b>	<b>3.486.516,51</b>

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, supone una crisis sanitaria sin precedentes, que impactará en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

## **MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A**

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019  
(expresada en euros)

La Sociedad considera que estos acontecimientos no implican un ajuste en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, si bien podrían impactar de manera significativa en las operaciones y, por tanto, en sus resultados y flujos de efectivo futuros.

Dada la complejidad de la situación y su rápida evolución, no es practicable en este momento realizar de forma fiable una estimación cuantificada de su potencial impacto en la Sociedad, que, en su caso, será registrado prospectivamente en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

La Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

## **MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.**

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2019

La Sociedad Mansfield Invest SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 16 de noviembre de 2015. Su domicilio social está establecido en la calle Príncipe de Vergara 112, 28002 Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 34.065, folio 161, hoja M-612869. Su número de identificación fiscal es A87421582.

La citada Sociedad, es una sociedad holding cuyo objeto social consiste, en términos generales, en la adquisición, tenencia, administración y gestión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes en territorio español, así como la colocación de los recursos financieros derivados de dichas actividades.

A este respecto, cabe destacar que en el desarrollo de su actividad objeto de negocio, el 28 de diciembre de 2016, Mansfield Invest SOCIMI S.A. adquirió el 39% de las participaciones de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. con domicilio en paseo del club deportivo 1, Pozuelo de Alarcón, Madrid, y NIF B87660957 mediante contrato de compraventa elevado a público ante el notario de Madrid Dña. Ana María-Tresguerres García con número 2.445 de su protocolo.

Actualmente a 31 de diciembre de 2019 el porcentaje de participación asciende a 37,78%.

A tenor de lo anterior, la Sociedad durante el ejercicio 2019, ha generado unos beneficios después de impuestos de 4.918.712,17 euros (1.932.542,86 euros durante el ejercicio 2018), fruto de su principal fuente de ingresos, la cual responde a los dividendos percibidos por la inversión en su participada arriba referenciada.

El Consejo de Administración de la Sociedad desarrolla su actividad conforme a su Reglamento Interno de Conducta y sus Estatutos Sociales.

La Sociedad no ha realizado inversiones en Investigación y Desarrollo durante el ejercicio.

El Periodo medio de pago a proveedores durante el año 2019 ha sido de 30 días.

Por otro lado, la sociedad no ha contratado ningún producto financiero derivado, tales como opciones, futuros, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, a cierre de 31 de diciembre de 2019.

En virtud de la Nota 7.2, la Sociedad ha adquirido con fecha 15 de julio de 2019 acciones propias; esta acción fue aprobada por el Accionista Único con fecha 28 de junio de 2019. Se adquirieron un total de 11.539 acciones, titularidad de Wert PCI Sarl, cuya representación era del 0,13% del capital social. El precio de compra fue de 13 euros por acción, haciendo un total de 150.007 euros.

A fecha 17 de septiembre de 2019 la Sociedad fue admitida en el Mercado Alternativo Bursátil, pasado a contar con valores negociables cotizados en dicho mercado.

No se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre.

**MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.**

Diligencia de Formulación correspondiente al ejercicio 2019

Con fecha 27 de marzo de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Órgano de administración procede a formular las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 27 de marzo de 2020

---

Alejandro Herraiz Salom  
Consejero

---

Hector Serrat Sanz  
Consejero

---

Drazen Primorac  
Consejero

**MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.**

Diligencia del vicesecretario no consejero en relación con la formulación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019

En Madrid, a 30 de marzo de 2020

Por la presente, yo, D. Javier Olábarri Azagra, vicesecretario no consejero de la sociedad Mansfield Invest SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), certifico que:

1. Con fecha 27 de marzo de 2020, el consejo de administración de la Sociedad acordó formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019. Las cuentas anuales formuladas por el consejo de administración se componen de los documentos que preceden a este escrito.
2. Debido a la situación de crisis sanitaria vigente actualmente y a las restricciones a la circulación de personas adoptadas mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, la formulación de las citadas cuentas anuales se aprobó mediante el sistema de adopción de acuerdos por escrito y sin sesión, por lo que ninguno de los miembros del consejo ha podido firmarlas en persona.
3. Que las cuentas anuales fueron formuladas por unanimidad de todos los miembros del consejo de administración, sin que ninguno de ellos hubiera formulado reserva, disconformidad ni discrepancia alguna.

A los efectos oportunos y, en particular, de cara a la emisión del preceptivo informe de auditoría, emito esta certificación en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL VICESECRETARIO NO CONSEJERO



---

D. Javier Olábarri Azagra

**Informe sobre estructura y procedimientos de Mansfield Invest SOCIMI, S.A.**

# ÍNDICE

<b>1) Introducción. Descripción de MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.</b>	2
1.1) Descripción de la Sociedad.	2
1.2) Análisis sobre la existencia de una adecuada estructura Organizativa, y Sistema de control Interno. El Consejo de Administración.	3
<b>2) Procedimientos dentro del área operativa – control de riesgos operativos.</b>	5
2.1) Análisis de oportunidades de adquisición.	5
<b>3) Procedimientos dentro del área jurídica – control de riesgos jurídicos</b>	7
3.1) Asesor Jurídico	7
<b>4) Procedimientos dentro del área financiera – control de riesgos financieros</b>	8
4.1) Procedimiento de selección y control de proveedores	8
4.2) Procedimiento trimestral de control financiero	8
<b>5) Procedimiento control de información pública</b>	9
5.1) Análisis de los procedimientos con que cuenta la Sociedad en relación con la información publicada y los medios para cumplir con las obligaciones del MAB.	9
5.2 Medios de que dispone el Consejo de Administración y sus miembros, así como los directivos de la sociedad, para cumplir con sus obligaciones como empresa del MAB	10
<b>6) Conclusiones</b>	10

# **INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. CONFIRMANDO LA EXISTENCIA DE UNA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y UN SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

## **1. INTRODUCCIÓN. DESCRIPCIÓN DE MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A**

### **1. Descripción de La Sociedad**

El Consejo de Administración de Mansfield Invest SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") emite el presente informe a los efectos de lo previsto en:

a) previsto en el punto 1.b) del apartado Segundo de la Circular del MAB 6/2018 sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil; y

b) los apartados B.7 y B.8 del párrafo quinto de la Circular del MAB 16/2016 sobre el asesor registrado en el Mercado Alternativo Bursátil.

La Sociedad se constituyó como sociedad anónima en España, por un periodo de tiempo indefinido, el 16 de noviembre de 2015, con domicilio social en la calle Príncipe de Vergara 131, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 34.065, folio 161, hoja M-612869. Su número de identificación fiscal es A87421582.

Con fecha 23 de agosto de 2017 la Sociedad modificó su denominación social a la actual transformando su forma jurídica y se acogió posteriormente al régimen regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), con efectos a partir de esa fecha.

El día 22 de enero de 2019 la Sociedad cambió su domicilio a la calle Príncipe de Vergara 112, cuarta planta, 28002 Madrid.

Su objeto social es el siguiente:

1. La tenencia de participaciones en el capital de SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. Siendo el código CNAE 6420.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
3. 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."

El objetivo principal de la Sociedad es la generación de ingresos recurrentes en su actividad, en virtud de lo descrito anteriormente, en su mayoría en concepto de Dividendos recibidos de las empresas del grupo.

## 1.2 Análisis sobre la existencia de una adecuada estructura Organizativa y Sistema de control Interno. El Consejo de Administración

El Consejo de Administración de la Sociedad está formado por las siguientes personas:

1.2.1 Don Alejandro Herraiz Salom (Presidente);

1.2.2 Don Hector Serrat Arranz (Vicepresidente);

1.2.3 Don Drazen Primorac (Vocal); y

Asimismo, el cargo de secretario no consejero lo ocupa D. Luis Alonso Díez, nombrado con fecha 28 de junio de 2019, y el vicesecretario no consejero es D. Javier Olábarri Azagra, nombrado el 28 de junio de 2019.

La Sociedad no cuenta con empleados ni directivos. Asimismo, dado que el Consejo de Administración está formado por 3 miembros, ha decidido no crear una Comisión de Auditoría.

A la vista de lo anterior, el Consejo de Administración es el órgano responsable, no sólo de la existencia y mantenimiento del sistema de control interno, sino también de su diseño, implementación, funcionamiento y supervisión.

El diseña anualmente el Plan Estratégico de la compañía, que se irá ajustando en función de las indicaciones o requerimientos de los distintos equipos gestores y asesores encargados del desarrollo de dicho plan.

Los equipos de gestión y asesores, en función del ámbito en el que desarrollen su actividad dentro del plan estratégico, que colaboran estrechamente entre sí, pueden diferenciarse en:

- Equipos de Estrategia:

Equipo inmobiliario propio (EIP), formado por el personal de la Sociedad, que ha venido desarrollando la gestión de los activos históricos que conforman el portfolio de la compañía.

Equipo de Gestión Externo (EGE), complementa la gestión de los activos llevada a cabo por el EIP, ocupándose de los activos de nueva incorporación que determine el Consejo, así como el análisis financiero de la compañía y la gestión societaria inherente a la cotización en el MAB.

- Asesores:

o **La asesoría contable** la lleva a cabo el personal externo (TMF Spain, S.A. o "**TMF**") de Mansfield Invest SOCIMI, S.A., realizando las tareas de contabilización de facturas e ingresos, compras y ventas, así como los impuestos y gastos que les proporcionen los equipos de gestión, los asesores jurídicos o el propio Consejo de Administración.

TMF es un proveedor de servicios empresariales tales como contabilidad, cumplimiento tributario, secretariado corporativo y servicios administrativos en general que opera a nivel internacional. Tiene más de 7.000 empleados en todo el mundo, distribuidos entre 120 oficinas y opera en más de 80 jurisdicciones diferentes. TMF cuenta con medios adecuados y una estructura bien definida para prestar los servicios corporativos y contables que actualmente se prestan a la Sociedad.

En particular, y derivado del hecho de que el Grupo no cuenta con empleados, firmó un contrato de prestación de servicios (el "**Contrato**") con TMF según el cual TMF presta servicios administrativos, contables, de presentación de impuestos y de reporting y en particular, entre otros los siguientes servicios:

2.4.1 Servicios de secretaria del Consejo de Administración como: organizar y acudir a la Reunión Anual del Consejo para presentar y proceder con la firma de las correspondientes actas, organizar y acudir a la Reunión Anual de Socios para aprobar las Cuentas Anuales y firmar las correspondientes actas, presentar las Cuentas Anuales en el Registro Mercantil y llevar a cabo un seguimiento de las mismas hasta que estén totalmente registradas, mantener y custodiar los Libros Corporativos de la compañía (Libros de Actas, Contratos y Libros de Socios), y llevar a cabo el registro de cualquier escritura pública que sea necesaria.

2.4.2 Servicios administrativos, como gestión de las cuentas bancarias y pago desde las cuentas de la Sociedad. Normalmente el servicio incluye organizar las facturas, preparar los pagos, ejecutarlos tras la aprobación del cliente. Asimismo se incluye la presentación de los reportes a Banco de España (ETEs) o cualquier otra presentación ante cualquier administración pública que sea necesario para estar al día con el cumplimiento de obligaciones de la Sociedad.

2.4.3 Servicios de Contabilidad y cumplimiento tributario, tales como conciliaciones bancarias, contabilización de los movimientos ocurridos durante el periodo, preparación de pagos aprobados por el cliente, preparación de balances de sumas y saldos, llevanza y custodia de la documentación contable, preparación y contabilización de los movimientos del día a día de la compañía, preparación y subida ante la Agencia Tributaria de los Modelos que apliquen en su caso (111-190; 303-390; 115-180; 347, 349, 200).

2.4.4 Servicios de Reporting como preparación del Balance de Situación y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, reporte en diferentes GAAPs como IFRS, preparación de las Cuentas Anuales de la sociedad y organización de la firma de las mismas.

Adicionalmente, TMF está en contacto con los auditores y asesores financieros del Grupo, para asegurar que la información contable y financiera refleje con exactitud sus activos en todo momento.

TMF informa trimestralmente al Consejo de Administración de la Sociedad y el Grupo, detallando los movimientos bancarios trimestrales y el proceso de cierre contable, que consiste en el balance de situación al cierre del trimestre y la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

o **El Asesor Jurídico Legal** (Clifford Chance) es un asesor externo que velará por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como la identificación de los riesgos jurídicos relacionados con la gestión y administración de activos y de la compañía.

o **El Asesor Jurídico Societario** (Clifford Chance) también es un asesor externo y velará por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como la identificación de los riesgos jurídicos relacionados con la cotización en el MAB, relaciones con accionistas, proveedor de liquidez y asesor registrado, publicación de hechos relevantes y cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta.

o **La asesoría Financiera** la lleva a cabo expertos externos independientes (Deloitte) de Mansfield Invest SOCIMI, S.A., realizando las tareas de revisión de los cierres trimestrales y presupuestos, que les proporcionen los asesores jurídicos y/o contables arriba referenciados, o el propio Consejo de Administración.

o La compañía ha suscrito un **contrato de prestación de servicios** con Renta 4 Corporate, S.A. (**asesor registrado**) para la prestación de servicios de Asesor Registrado durante la cotización de la Sociedad en el MAB.

Será el Consejo de Administración, o el Consejero Delegado en su defecto, el que decida y reparta las tareas a desarrollar por cada uno de los Equipos de Gestión y los Asesores, así como la forma en la que deben complementarse para que no existan interferencias y/o duplicidades en las tareas a desarrollar.

Por otro lado, para asegurar la coordinación en el flujo de información, cualquier presentación, comunicación a medios o al Mercado deberá ser coordinada por el Consejero Delegado, que revisará su contenido y autorizará la publicación del contenido. Siendo éste, a su vez, quien ejerza de portavoz de la Sociedad en todo caso.

A su vez, el Consejero Delegado podrá servirse de los Equipos de Gestión o de otros consejeros o del equipo de asesores para preparar la documentación y comunicaciones, sin perjuicio de que como ya se ha señalado, la autorización final deberá ser prestada por él.

Una vez hecha la introducción a la estructura de la Sociedad, resultará más sencillo plasmar los procedimientos que se siguen en Mansfield Invest SOCIMI, S.A. para lograr la mejor gestión de la compañía y el control de los riesgos inherentes a la actividad que se desarrolla.

## **1. PROCEDIMIENTOS DENTRO DEL AREA OPERATIVA – CONTROL DE RIESGOS OPERATIVOS.**

### **1.1 Análisis de oportunidades de adquisición**

Los Equipos de Gestión, una vez recibida la información de cualquiera de los consejeros, del Consejo de Administración o de agentes comerciales directamente, procederá de la siguiente forma:

- 1) Análisis cualitativo: descartando tipologías de inversiones que no han sido aprobadas en el plan estratégico diseñado por el Consejo para el ejercicio.
- 2) Análisis cuantitativo: para aquellos inmuebles cuyo uso y localización se encuentre dentro del perímetro aprobado por el Consejo, los Equipos de Gestión utilizarán las herramientas de análisis cuantitativo para modelizar la oportunidad de inversión, respaldando los escenarios en fuentes de información contrastadas.
- 3) Valoración estimativa - modelización: Los Equipos de Gestión elaboran una estimación basada, fundamentalmente, en una valoración dinámica de la oportunidad de inversión que tendrá en cuenta los flujos generados por el proyecto y los que le llegarán al accionista.
- 4) Estudio y votación por el Consejo: las oportunidades de inversión serán remitidas al Consejo o a quien éste delegue de entre los miembros del Consejo para su aprobación. En caso afirmativo, se remitirá una carta oferta de compra no vinculante por el inmueble en cuestión, sujeta a la emisión de informe favorable técnico y legal en relación con el inmueble (Due Diligence), que deberá ser devuelta firmada por la parte vendedora.
- 5) Confirmación de la oferta: sólo se produce cuando la Due Diligence es favorable, tanto desde el punto de vista técnico como legal. Se desestimará la oferta cuando el informe técnico y legal es desfavorable y la propiedad no está dispuesta a aceptar un descuento que compense el coste para el comprador de resolver las incidencias detectadas. Según la tipología de las incidencias detectadas, la oferta puede ser definitivamente desestimada, sin que un descuento en el precio pueda satisfacer el interés comprador de Mansfield Invest SOCIMI, S.A.
- 6) Financiación: en el caso de que la oferta fuera aprobada en Consejo o por uno de los consejeros con facultades para ello y se decidiera por su parte financiar todo o parte de la adquisición, los Equipos de Gestión se encargarán de promover entre los bancos la demanda de financiación y coordinar la información que los mismos solicitan para aprobar la operación. Los Equipos de Gestión presentarán al Consejo las propuestas de los bancos financiadores, escogiendo éste la opción más interesante para la compañía atendiendo al Plan Estratégico.

## 2. PROCEDIMIENTOS DENTRO DEL AREA JURIDICA – CONTROL DE RIESGOS JURÍDICA.

### 2.1 Asesor Jurídico.

El Consejo de Administración podrá constituir otros comités o comisiones de ámbito puramente interno con las atribuciones que el propio Consejo de Administración determine. El presidente y los restantes miembros de tales comités y comisiones, así como sus secretarios, serán nombrados por el Consejo de Administración.

El asesoramiento jurídico de Mansfield Invest SOCIMI, S.A. tiene como objetivo la identificación de los riesgos legales, así como el cumplimiento de la normativa vigente en cada momento por parte de la compañía.

Dicho asesoramiento se divide en:

(i) Asesoramiento Jurídico Legal: en todos aquellos asuntos del día a día de la gestión y administración de los activos y de la compañía y todos aquellos que estime oportunos en cada momento el Consejo de Administración.

(ii) Asesoramiento Jurídico Societario: en aquellos asuntos relacionados con la cotización, relación con accionistas, proveedor de liquidez y asesor registrado, publicación de hechos relevantes, cumplimiento del reglamento interno de conducta y todos aquellos que estime oportunos en cada momento el Consejo de Administración.

Será el Consejo el que determine, en función del riesgo jurídico detectado según el procedimiento descrito a continuación, el Asesor que analizará dicho riesgo, ya sea de manera individual o de manera conjunta bajo la supervisión del Consejero Delegado.

Existen tres vías de identificación de riesgos jurídicos en Mansfield Invest SOCIMI, S.A. y deberán ser abordadas con el siguiente procedimiento:

**a) Top-down:** siendo el Consejo de Administración el que identifica un área que requiere de acción para preparar, solventar o limitar el alcance de un riesgo de naturaleza jurídica para la Sociedad. Las acciones que llevará a cabo, una vez identificada la cuestión jurídica son, en este orden:

a. Consulta con el Asesor Jurídico externo: Un despacho con dilatada experiencia específica en la materia identificada.

b. Para el caso de que alguna acción específica concreta, recurrir a una segunda opción de asesoramiento en dicha materia específica, en cumplimiento de los objetivos de la consulta realizada por el Consejo.

**b) Transversal:** siendo el Asesor externo, la figura que identifica individualmente o por petición/consulta de los otros órganos involucrados en la gestión de la Sociedad las cuestiones jurídicas que requieren de atención.

#### **4. PROCEDIMIENTOS DENTRO DEL AREA FINANCIERA – CONTROL DE RIESGOS FINANCIEROS.**

El Consejo de Administración es el órgano que debe velar por el adecuado desarrollo de los procedimientos de control financiero, además de los procedimientos de gestión y control jurídico de la compañía.

El Consejo podrá solicitar en cualquier momento al asesor contable o a los Equipos de Gestión la información que considere relevante, así como las proyecciones o estimaciones pertinentes para poder analizar, evaluar y tomar las acciones necesarias para la correcta administración de los riesgos financieros de la Sociedad.

##### **4.1 Procedimiento de selección y control de proveedores.**

El procedimiento a la hora de decidir contratar a un proveedor implica necesariamente la puesta en competencia de al menos dos presupuestos. El número de competidores debería aumentar en la medida que el volumen de gasto aumente. En el caso de pequeñas reparaciones, por debajo de 500 euros, no será necesario contrastar diversos proveedores.

Los Equipos de Gestión internos de la Sociedad, podrán aprobar gastos por debajo de 5.000 euros y siempre previa documentación de al menos dos propuestas competitivas con proveedores con los que ni los Equipos de Gestión, ni su personal mantenga conflicto de interés directo o indirecto.

Los gastos por encima de 5.000 euros deberán ser presentados al Presidente del Consejo para su aprobación, o al Consejo de Administración cuando el Presidente lo estime oportuno, quienes podrán solicitar nuevos presupuestos a su vez.

Es importante dividir las tareas de:

- a) Solicitud de presupuestos
- b) Selección de proveedor
- c) Pago

El procedimiento completo de revisión y pago deberá ser supervisado y autorizado por el Presidente de Mansfield Invest SOCIMI, S.A.

##### **4.2 Procedimiento trimestral de control financiero**

El asesor contable es el encargado de llevar la contabilidad con las facturas e ingresos, compras y ventas que le proporcionan los Equipos de Gestión, los Asesores Jurídicos o el propio Consejo; y se encarga además de todos los asuntos fiscales, los impuestos y tasas, así como de la gestión administrativa.

Los Equipos de Gestión, además, elaboran y actualizan el Modelo financiero de Mansfield Invest SOCIMI, S.A. El Modelo está diseñado por los Equipos de Gestión siguiendo las indicaciones del Consejo o de cualquiera de sus consejeros delegados.

El Modelo es un instrumento clave en dos áreas: primero, el control de la situación financiera real de la compañía; y, segundo, para la correcta elaboración de las proyecciones a futuro de los estados financieros, la evolución de la caja y del working capital.

Mansfield Invest SOCIMI, S.A. realiza un cierre contable trimestral que aspira a ofrecer una imagen fiel de la situación de la cuenta de resultados, balance, flujos de caja y working capital de la compañía.

La asesoría Financiera la lleva a cabo expertos externos independientes de manera puntual, conforme se le indique por los equipos de Gestión y/o por el Consejo; realizando las tareas de

revisión de los cierres trimestrales y presupuestos que pueda realizar el asesor contable, o que les proporcionen los asesores jurídicos, o el propio Consejo de Administración

## **5. PROCEDIMIENTO CONTROL DE INFORMACION PÚBLICA**

Mansfield Invest SOCIMI, S.A. tiene identificado un sistema de control interno para asegurarse de que toda la información que se envía al mercado vía comunicaciones y en la propia página web coincida y releje una imagen fiel de la compañía.

Toda la base de la información financiera se recoge en los libros contables de la Sociedad que preparan los asesores contables, que son llevados y actualizados por éstos. Cada transacción o movimiento suponen un apunte en los libros para que quede todo reflejado.

Al realizarse por una empresa externa, la información se reporta de manera trimestral para que sea verificada directamente por los equipos de Gestión y/o por el Consejo de Administración.

A raíz de dichos libros contables, la Sociedad elabora todos los meses el balance y la cuenta de resultados. Trimestralmente, cuando se reúne el Consejo de Administración la información es supervisada y monitorizada por los miembros del Consejo.

Toda la información financiera que se comunica al mercado proviene por lo tanto de los registros contables, sin que haya otras cuentas de gestión paralelas. Adicionalmente, cabe destacar que el contacto constante el Consejo de Administración y el Asesor contable, le permite supervisar y monitorizar toda la información comunicada al mercado.

### **5,1 Análisis de los procedimientos con que cuenta la Sociedad en relación con la información publicada y los medios para cumplir con las obligaciones del MAB.**

Disponibilidad de los procedimientos adecuados con los que cuenta la Sociedad para conseguir que coincidan:

#### **5.1.1 La información relevante que se publica en la página web de la Sociedad y la información remitida al Mercado.**

#### **5.1.2 La información que se difunda en las presentaciones con la comunicada al Mercado.**

#### **5.1.3 Las declaraciones realizadas por los representantes de la empresa a los medios de comunicación y la información comunicada al Mercado.**

La Sociedad dispone de los siguientes procedimientos para hacer frente correctamente a las indicaciones establecidas por la normativa del MAB:

Al ser incluida la información en las presentaciones, es revisada por el Consejo de Administración, comprobando que el contenido esté alineado con la información pública.

El Consejo de Administración velará por que la información publicada en las presentaciones sea coherente con la información publicada en el Mercado. Además, el asesor registrado debe ser consultado con respecto a cualquier información que constituya un hecho relevante.

Dado que la Sociedad no tiene empleados, las notificaciones realizadas por los representantes de la empresa son las que hagan los consejeros. El Consejo de Administración ha articulado las comunicaciones a través del presidente del consejo, quien es conocedor de la necesidad de que no se difunda información privilegiada alguna.

Como se ha explicado anteriormente, el Consejo de Administración está correctamente informado de la gestión de la Sociedad y el Grupo en todo momento a través de los reportings trimestrales de TMF, de acuerdo con las instrucciones emitidas por el Consejo de Administración.

## **5.2 Medios de que dispone el Consejo de Administración y sus miembros, así como los directivos de la Sociedad, para cumplir con sus obligaciones como empresa del MAB.**

De cara al cumplimiento con las obligaciones como empresa del MAB, la Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control tanto en la información financiera y sistemas de control interno como en lo relativo a la transmisión de información.

El control interno de la información financiera se articula a través del asesor contable (TMF) que se ha descrito anteriormente, por medio del cual, éste, genera la información a publicar en el Mercado, que es revisada previamente por el Consejo de Administración para asegurar que se cumplen los requisitos de información requeridos por el MAB.

Respecto de la transmisión de información, se debe destacar la función del Presidente del Consejo de Administración, quien dada la estrecha comunicación con el resto de los miembros del Consejo de Administración, así como con el asesor registrado, permite garantizar la homogeneidad y consistencia de la información publicada por la Sociedad.

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son conocedores de los requisitos derivados de la incorporación de la Sociedad en el MAB, tanto en lo referente a comunicaciones al mercado como en lo referente a las acciones, medidas y procesos a implementar en cada momento y, en particular, de los derivados de la nueva normativa de aplicación. Esta labor de información está siendo realizada por el asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) consultándose, en la medida de lo necesario, con el asesor legal de la Sociedad (en la actualidad, Clifford Chance, S.L.P.U.).

Como se indica en el párrafo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad dispone del asesoramiento jurídico de Clifford Chance, S.L.P.U. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de la incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB.

## **6. CONCLUSIONES**

Mansfield Invest SOCIMI, S.A. fue creada por sus accionistas como un vehículo de inversión de largo plazo en el mercado inmobiliario (ver objeto social de la misma).

Para cumplir ese objetivo, los accionistas nombraron a un Consejo de Administración con la experiencia necesaria. A su vez, dado el espíritu de la compañía, el Consejo propuso a los accionistas contratar los servicios de una Gestores especializados, con los medios humanos y materiales para poder ayudar al Consejo a cumplir los objetivos señalados.

De esta forma, son varios los profesionales con experiencia que intervienen en los procesos de decisión y de control de riesgos, reforzando la calidad de la toma de decisiones de inversión y de gestión de la compañía.

Con la estructura actual, Mansfield Invest SOCIMI, S.A. ha logrado crecer la base de participación en activos inmobiliarios. Además, de acuerdo a la filosofía de los accionistas, la sociedad ha incrementado la diversificación de usos, de localizaciones, y demás elementos clave para el desarrollo de la misma a largo plazo.