

Madrid, 22 de julio de 2021

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth, por medio de la presente publica la siguiente

### **INFORMACIÓN PRIVILEGIADA**

La Sociedad ha solicitado al experto independiente CBRE Valuation Advisory Services S.A. un informe de valoración razonable de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con los Estándares Profesionales de Valoración (2014 – "Red Book") de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Del citado informe, de fecha 10 de junio de 2021 y que se adjunta como **Anexo 1** al presente, surge que el valor razonable (rango central) de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 es de €61.315.000, resultando en un precio por acción de €11,46. Dicho importe se ha obtenido a partir de la metodología de valoración societaria del Valor Ajustado de los Fondos Propios después de impuestos.

De conformidad con lo dispuesto en la citada Circular 3/2020 se hace constar que la información comunicada ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

**P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.**

D. David Marquina Fernández

# INFORME DE VALORACIÓN

Valoración Societaria de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes

**Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2020**

---

## ÍNDICE

---

<b>1. RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>3</b>
RESUMEN EJECUTIVO	4
<b>2. VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE</b>	<b>8</b>
METODOLOGÍA	9
ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS	10
DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD	11
VALORACIÓN DE SOCIEDAD	15
CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO	18
<b>3. INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD</b>	<b>20</b>
INFORME DE VALORACIÓN	21
<b>ANEXOS</b>	
<b>A. ANEXOS</b>	<b>24</b>

---

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory Services, S.A. ("CBRE") en exclusividad para P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. (el "Cliente" o la "Sociedad") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad acordada en concepto de honorarios, de acuerdo con lo estipulado en la carta de instrucción.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

---

# 1

## RESUMEN EJECUTIVO

---

# RESUMEN EJECUTIVO

# CBRE

CBRE Valuation Advisory, S.A.  
Edificio Castellana 200  
Pº de la Castellana, 202 8º  
28046 Madrid  
Teléfono +34 91 598 19 00  
Fax +34 91 556 96 90

## Resumen ejecutivo

En virtud de la propuesta de prestación de servicios de 9 de junio de 2021 firmada entre P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. ("P3", la "Sociedad" o el "Cliente") y CBRE Valuation Advisory, S.A. ("CBRE"), se expone a continuación el resultado del trabajo realizado para la valoración societaria a 31 de diciembre de 2020 de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes (el "Grupo").

El objetivo del presente informe es aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable del Grupo. Para cumplir con la normativa del BME Growth, se proporcionará un rango de valor de mercado de las acciones del Grupo.

Para la valoración hemos partido de sus estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2020 facilitados por la Sociedad, sobre los que BDO Auditores, S.L.P. ("BDO") ha emitido una opinión favorable con párrafo de énfasis.

El Grupo está compuesto por las siguientes sociedades:

Denominación	% Participación directa	Actividad	Fecha constitución	Solicitud régimen SOCIMI	Fecha efectiva de entrada en el régimen SOCIMI
P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.	Matriz	Arrendamiento de inmuebles	5 de mayo de 2016	31 de marzo de 2017	1 de enero de 2017
P3 Bilbao Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	1 de julio de 2015	29 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 CLA Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	21 de abril de 2015	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Getafe Los Olivos, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	18 de noviembre de 2014	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Loeches, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	12 de mayo de 2015	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Massalaves, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	24 de junio de 2015	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 Quer Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	15 de septiembre de 2015	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 San Marcos, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	21 de abril de 2015	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Seseña Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	1 de julio de 2015	29 de enero de 2016	1 de enero de 2016
P3 Toledo Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	10 de diciembre de 2014	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Villanueva Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	1 de julio de 2015	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 Zaragoza, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	11 de mayo de 2007	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016

# CBRE

Denominación	% Participación directa	Actividad	Fecha constitución	Solicitud régimen SOCIMI	Fecha efectiva de entrada en el régimen SOCIMI
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	100%	Explotación de sistemas energéticos	30 de abril de 2008	-	-

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de las sociedades cuyo principal negocio es el inmobiliario.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad se han valorado a mercado siguiendo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS). Esta valoración ha sido realizada a fecha 31 de diciembre de 2020 por CBRE Valuation Advisory, según informe de fecha de 17 de marzo de 2021, que incluye los siguientes párrafos de Limitaciones, Consideraciones especiales en la valoración y Condiciones de Mercado:

*"Nuevo Coronavirus (COVID – 19): El brote del Nuevo Coronavirus (COVID-19), declarado "Pandemia Global" el pasado 11 de marzo de 2020 por la Organización Mundial de la Salud, continúa impactando en muchos aspectos de la vida cotidiana y de la economía global, muchos mercados inmobiliarios están experimentando niveles muy bajos de transacciones y liquidez. Muchos países han implementado restricciones a los viajes y "confinamientos" en diferentes grados. Aunque, en algunos casos, se han levantado las restricciones, los confinamientos locales pueden continuar implementándose según sea necesario, y es posible que surjan nuevos brotes significativos.*

*La pandemia y las medidas adoptadas para hacer frente al COVID-19 continúan afectando a la economía y al mercado inmobiliario a nivel global. Sin embargo, a fecha de valoración, algunos mercados inmobiliarios han empezado a trabajar de nuevo, con un volumen de transacciones y otras evidencias de mercado suficientes en las que basar nuestra opinión de valor. En consecuencia, y para evitar dudas, nuestra valoración no se encuentra sujeta a la "incertidumbre material de la valoración" de conformidad con lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.*

*Para evitar dudas, esta cláusula se incluye para asegurar la transparencia y para proporcionar una mayor comprensión de la situación del mercado en la que se ha preparado la opinión de valor. En atención a la posibilidad de que las condiciones del mercado se muevan rápidamente en respuesta a cambios en el control o la propagación futura del COVID-19, destacamos la importancia de la fecha de valoración.*

*Valor razonable bajo la Special Assumption de costes de transacción reducidos: Teniendo en cuenta que la venta de los activos se realiza a través de la venta de las Special Purpose Vehicles (SPV's) de cada uno de los activos de la cartera, hemos considerado, según lo acordado, que los costes de transacción reducidos serían los adecuados. Hemos asumido que estos costes serían del 1%, los cuales hemos prorrateado en relación con el valor de la cartera (después de deducir el CapEx del valor bruto)."*

Dado que el Grupo contabiliza sus inversiones inmobiliarias por el método del precio de adquisición (neto de amortizaciones y provisiones) aceptado por el Plan General de Contabilidad, ajustamos el valor de los fondos propios por el efecto del valor de mercado

de los activos inmobiliarios menos el valor neto contable de los mismos antes del cálculo del impacto fiscal, si aplica, según el siguiente detalle a 31 de diciembre de 2020:

Datos a 31/12/2020 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Inversiones Inmobiliarias	237.513	290.776	53.263
<b>Total Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>237.513</b>	<b>290.776</b>	<b>53.263</b>

Para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2020 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Rango Bajo	237.513	281.105	43.592
Rango Central	237.513	290.776	53.263
Rango Alto	237.513	305.812	68.299

Se han analizado el resto de las partidas del activo y pasivo del Grupo para que figuren a su valor razonable cuando el Balance de Situación consolidado a 31 de diciembre de 2020 no lo estuviera reflejando o no lo incluyera. Tras este análisis, ha sido necesario ajustar las siguientes partidas:

- Clientes por ventas y prestación de servicios (Ajuste Negativo - €1.155.954) correspondientes al efecto contable de la linealización de rentas en contratos con carencia o incentivos.
- Periodificaciones a corto plazo (Ajuste Negativo - €551.541) correspondientes a gastos anticipados liquidados a 31 de diciembre de 2020 y que se irán devengando en períodos posteriores.
- Acciones y participaciones en patrimonio propias (Ajuste Positivo - €99.999).
- Otras deudas a corto y largo plazo – Otros pasivos financieros (Ajuste Positivo - € 409.776): correspondientes al importe acumulado de la linealización de rentas.

Adicionalmente a estos ajustes, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de las partidas del balance de situación consolidado, dado que según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

Por otro lado, hay que realizar en la valoración societaria los ajustes correspondientes a la proyección de los costes de estructura de la Sociedad no considerados en la valoración de los activos inmobiliarios. Se han considerado unos costes de estructura normalizados de aproximadamente 2 millones de euros al año, y se ha calculado su valor presente mediante un descuento de los flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura

normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos, con el siguiente resultado:

(Miles Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste por gastos de estructura	(22.402)	(21.812)	(21.251)

Nuestro trabajo concluye con el siguiente rango sobre el valor razonable de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2020, siendo su punto central **un valor de 61.315 miles de euros**:

VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
(Miles Euros)			
<b>Patrimonio Neto Contable</b>	<b>31.061</b>	<b>31.061</b>	<b>31.061</b>
V.razonable Inv. Inmobiliarias	281.105	290.776	305.812
V.contable Inv. Inmobiliarias	-237.513	-237.513	-237.513
<b>+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias</b>	<b>43.592</b>	<b>53.263</b>	<b>68.299</b>
[+/- ] Linealización Rentas - Clientes por ventas y prestación de servicios	-1.156	-1.156	-1.156
[+/- ] Periodificaciones a corto plazo	-552	-552	-552
[+/- ] Acciones y participaciones en patrimonio propias	100	100	100
[+/- ] Linealización Rentas - Otras deudas a largo plazo	410	410	410
- Ajustes por costes de estructura	-22.402	-21.812	-21.251
<b>Valor de los Fondos Propios</b>	<b>51.054</b>	<b>61.315</b>	<b>76.911</b>

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

---

# 2

## **VALORACIÓN DE SOCIEDAD. METODOLOGÍA Y ALCANCE**

---

# METODOLOGÍA

El alcance del presente trabajo consiste en la valoración del Grupo, cuya matriz es la sociedad P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

El presente informe tiene como objetivo aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable de las acciones del Grupo. Para cumplir con la normativa del BME Growth, se proporcionará un rango de valor razonable de las acciones de la Sociedad. Este informe no puede ser distribuido a terceras partes ni utilizado para fines distintos a los mencionados en este párrafo.

Para la valoración se ha partido de sus estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2020 facilitados por la Sociedad, sobre los que BDO Auditores, S.L.P. ("BDO") ha emitido una opinión favorable con párrafo de énfasis.

Dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad, cuyo principal negocio es el inmobiliario patrimonialista, consideramos que la mejor metodología de valoración societaria sería la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos, por creer que es el método que mejor refleja el valor razonable de este tipo de compañías.

El detalle y alcance de las fases seguidas en la aplicación de esta metodología es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios (Gross Asset Value, GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas. La valoración de los activos inmobiliarios de la Sociedad ha sido realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2020 y se ha llevado a cabo bajo la metodología de la Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS), asumiendo el valor de mercado para todos los activos.
- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad, para que figuren a su valor razonable.
- Cálculo del efecto fiscal del ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios (plusvalías/minusvalías implícitas) y del resto de ajustes en los otros activos y pasivos.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable del Grupo y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor del Grupo.

Con esta metodología, se obtiene un rango de valor a una fecha determinada que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero que es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

La fecha de valoración de la Sociedad es el 31 de diciembre de 2020.

## ALCANCE Y PROCEDIMIENTOS DE TRABAJO REALIZADOS

Para la realización de nuestro trabajo, nos hemos basado en la siguiente documentación, y hemos realizado los procedimientos que a continuación se mencionan:

- Análisis de los estados financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 auditados por BDO Auditores, S.L.P. ("BDO") con opinión favorable con párrafo de énfasis.
- Análisis del inventario detallado de los activos inmobiliarios y las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2020.
- Reuniones con la Dirección de la Sociedad con el fin de obtener aquella información y aclaraciones necesarias para la realización de nuestro trabajo.
- Entendimiento de la normativa vigente aplicable a las SOCIMI en España.
- Obtención de una carta de representación de los Administradores de la Sociedad en la que nos confirman que hemos tenido acceso a todos los datos e información necesarios para la adecuada realización de nuestro trabajo, así como que hemos sido informados de todos aquellos aspectos relevantes que pudieran afectar significativamente a los resultados del mismo.
- Obtención de confirmación de los abogados de la Sociedad acerca de los pleitos, contenciosos y litigios de la Sociedad.
- Comentarios con la Dirección de la Sociedad, con el fin de confirmar que no se han producido, con posterioridad a la fecha de valoración, acontecimientos de importancia que pudieran afectar a la valoración.
- Lectura de las actas del Consejo de Administración y de la Junta de Accionistas:

	Fecha
Acta del Consejo de Administración	24/06/2020
Acta del Consejo de Administración	28/09/2020
Acta del Consejo de Administración	18/12/2020
Acta del Consejo de Administración	30/03/2021
Acta del Consejo de Administración	21/05/2021
Acta del Consejo de Administración	02/07/2020
Acta del Consejo de Administración	29/09/2020
Acta del Consejo de Administración	10/07/2020
Acta del Consejo de Administración	24/04/2020
Acta de la Junta General de Accionistas	03/11/2020
Acta de la Junta General de Accionistas	04/12/2020
Acta de la Junta General de Accionistas	04/12/2020
Acta de la Junta General de Accionistas	31/07/2020

- Otros análisis y revisiones de información que hemos considerado relevantes para la realización de nuestro trabajo.

## DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Dominante del Grupo es P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.U. Se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 5 de mayo de 2016 ante el notario de Madrid, Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 1.869 de su protocolo y con la denominación inicial de CHADWICKS, S.A.

El domicilio social de la Sociedad Dominante se encuentra en la Calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28002, Madrid.

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo está formado por las siguientes sociedades:

Denominación	% Participación directa	Actividad	Fecha constitución	Solicitud régimen SOCIMI	Fecha efectiva de entrada en el régimen SOCIMI
P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.	Matriz	Arrendamiento de inmuebles	5 de mayo de 2016	31 de marzo de 2017	1 de enero de 2017
P3 Bilbao Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	1 de julio de 2015	29 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 CLA Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	21 de abril de 2015	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Getafe Los Olivos, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	18 de noviembre de 2014	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Loeches, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	12 de mayo de 2015	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Massalaves, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	24 de junio de 2015	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 Quer Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	15 de septiembre de 2015	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 San Marcos, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	21 de abril de 2015	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Seseña Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	1 de julio de 2015	29 de enero de 2016	1 de enero de 2016
P3 Toledo Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	10 de diciembre de 2014	17 de septiembre de 2015	1 de enero de 2015
P3 Villanueva Park, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	1 de julio de 2015	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 Zaragoza, S.L.U.	100%	Arrendamiento de inmuebles	11 de mayo de 2007	13 de septiembre de 2016	1 de enero de 2016
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	100%	Explotación de sistemas energéticos	30 de abril de 2008	-	-

La Sociedad Dominante adquirió el control del 100% de las sociedades dependientes mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017 y elevado a público el mismo día ante el Notario de Madrid Andrés de la Fuente O'Connor bajo el número 878 de su protocolo.

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI.
- d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

A 31 de diciembre de 2020, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 5.348.500 euros, representado por 5.348.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo el accionista mayoritario P3 Spain II s.r.o. con un 93,4% de las acciones.

El 8 de marzo de 2017 el Accionista Único adoptó la decisión de acoger a la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes 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 1 de enero de 2017.

Esta decisión fue elevada a público ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez, con el número 1289 de su protocolo. En este mismo Acta, el Accionista único procedió a ratificar su decisión de acoger la Sociedad al régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 3 de abril de 2017.

A 31 de diciembre de 2020, todas las sociedades dependientes a excepción de P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U., habían comunicado a la Delegación Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Con fecha 13 de diciembre de 2017 la Sociedad fue admitida a cotización oficial en la Bolsa en el BME Growth, antiguamente denominado Mercado Alternativo Bursátil (MAB), por lo que la sociedad perdió la condición de unipersonalidad.

Los negocios del Grupo se concentran principalmente en el sector inmobiliario, específicamente en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; la actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Los negocios de la Sociedad y sus sociedades dependientes se extienden únicamente al territorio español.

Las SOCIMI se regulan por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. En virtud de esta Ley, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la misma 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 Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Para la realización de nuestro trabajo, hemos asumido la plena aplicabilidad del régimen de SOCIMI a la Sociedad, con especial consideración a:

- a) La Sociedad no tiene previsto llevar a cabo desinversiones durante los tres primeros años de su existencia bajo el régimen de SOCIMI.
- b) Las obligaciones de repago de la deuda no van a interferir en el pago de dividendo mínimo requerido por la regulación de las SOCIMI.
- c) En caso de existir accionistas de la Sociedad con una participación superior al 5% que tributen a un tipo inferior al 10% (excluido otras SOCIMI o REIT), la Sociedad repercutirá los impuestos que en ese caso le serían de aplicación (19%) al accionista que sea la causa de que la Sociedad tenga que tributar de manera que la situación tributaria de los accionistas de la Sociedad sea neutra a efectos de los flujos de caja de la Sociedad.

#### 1. Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2020.

Para la realización del trabajo de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, se ha partido del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2020 (ver en Anexo Balance de Situación consolidado).

De este modo, el punto de partida han sido los estados financieros consolidados de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 auditados por BDO Auditores, S.L.P. ("BDO") con opinión favorable y párrafo de énfasis (*"Llamamos la atención sobre las notas 2.10 y 7.2 de la memoria consolidada adjunta que describen el fondo de maniobra negativo existente al 31 de diciembre de 2020, el EBITDA positivo generado en el ejercicio, la existencia de apoyo financiero explícito prestado por parte de los principales accionistas acreedores de la deuda financiera y los valores de mercado de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo a dicha fecha. Esta información resulta relevante para el entendimiento de las cuentas anuales consolidadas de P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes en su conjunto. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión."*).

#### 2. Valor de mercado de los activos inmobiliarios

Para el ajuste a valor de mercado de los activos inmobiliarios nos hemos basado en la valoración realizada por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2020 bajo metodología RICS de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS).

Dado que el Grupo tiene contabilizados sus activos inmobiliarios por el método del coste de adquisición neto de provisiones y amortizaciones, que es el admitido bajo PGC, no tienen recogidas en balance las posibles plusvalías que se generarían si se pusieran los activos inmobiliarios a valor de mercado.

Por este motivo, para la valoración del Grupo, consideraremos las plusvalías y

minusvalías latentes de los activos inmobiliarios para ajustar el valor de los fondos propios del Grupo.

El resumen del ajuste obtenido por la valoración a mercado (valor razonable) de los activos inmobiliarios es el siguiente:

<i>Datos a 31/12/2020</i> (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Inversiones Inmobiliarias	237.513	290.776	53.263
<b>Total Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>237.513</b>	<b>290.776</b>	<b>53.263</b>

### 3. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Gastos de estructura.

Adicionalmente a las partidas de la cuenta de resultados derivadas de la actividad inmobiliaria, el Grupo tiene unos gastos de estructura no vinculados directamente con la explotación de los activos inmobiliarios, por lo que no han sido tenidos en cuenta en la valoración de los mismos. De este modo, se ha realizado un análisis de estos gastos para normalizarlos y así poder proyectarlos en el tiempo y calcular su impacto en la valoración societaria. La conclusión de este análisis arroja que el Grupo asume unos costes de estructura normalizados no vinculados directamente con la actividad inmobiliaria que ascienden a aproximadamente 2 millones de euros al año (Ajuste Negativo).

### 4. Hechos posteriores

Conforme a la información proporcionada por la Sociedad, con posterioridad a cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2020, no se han producido hechos significativos que puedan tener un impacto significativo.

## VALORACIÓN DE SOCIEDAD

Como se ha comentado anteriormente, y dado el tipo de actividad que lleva a cabo la Sociedad (actividad inmobiliaria), consideramos que la mejor metodología para su valoración es la del **Valor Ajustado de los Fondos Propios** después de impuestos. Esta metodología se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento.

Partimos de los estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2020 facilitados por la Sociedad, sobre los que BDO Auditores, S.L.P. ("BDO") ha concluido con opinión favorable y párrafo de énfasis.

El detalle y alcance de las fases seguidas en aplicación de la citada metodología a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

- Cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias (GAV) para obtención de las plusvalías/minusvalías implícitas (basado en informe de valoración de mercado elaborado por CBRE Valuation Advisory a 31 de diciembre de 2020).

El cálculo de las citadas plusvalías/minusvalías se estima por la diferencia entre el valor de razonable de los activos (GAV), menos el valor neto contable de los mismos:

Datos a 31/12/2020 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Inversiones Inmobiliarias	237.513	290.776	53.263
<b>Total Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>237.513</b>	<b>290.776</b>	<b>53.263</b>

Posteriormente, y para poder calcular el rango de valor de la cartera de activos del Grupo, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la rentabilidad de salida que se ha utilizado en la valoración de cada activo inmobiliario en +/- 0,25%. El resultado de este análisis de sensibilidad es el siguiente:

Datos a 31/12/2020 (Miles Euros)	VNC	Valor Razonable	Plusvalía / (Minusvalía)
Rango Bajo	237.513	281.105	43.592
Rango Central	237.513	290.776	53.263
Rango Alto	237.513	305.812	68.299

- Análisis del resto de activos y pasivos del balance de situación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 cuyos ajustes por ponerlos a valor razonable pudieran afectar al valor patrimonial:
  - Clientes por ventas y prestación de servicios (Ajuste Negativo - €1.155.954) correspondientes al efecto contable de la linealización de rentas en contratos con carencia o incentivos.
  - Periodificaciones a corto plazo (Ajuste Negativo - €551.541) correspondientes a gastos anticipados liquidados a 31 de diciembre de 2020 y que se irán devengando en períodos posteriores
  - Acciones y participaciones en patrimonio propias (Ajuste Positivo - €99.999).

- Otras deudas a corto y largo plazo – Otros pasivos financieros (Ajuste Positivo - € 409.776): correspondientes al importe acumulado de la linealización de rentas.

Adicionalmente a estos ajustes, no ha sido necesario efectuar otros ajustes en el resto de las partidas del balance de situación consolidado, dado que según nuestro análisis, y la información suministrada por la Dirección de la Sociedad, su valor razonable es coincidente con su valor contable y por tanto no existen otros ajustes que pudieran afectar al valor patrimonial de la Sociedad.

- Cálculo del valor presente de los costes de estructura recurrentes que no han sido considerados en el cálculo del GAV.

Se han considerado los costes de estructura en los que la Sociedad tiene que incurrir para la gestión de los activos, costes que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios, que, una vez normalizados, ascienden a aproximadamente 2 millones de euros al año. Se ha calculado su valor presente mediante un descuento de flujos de caja de estos costes proyectados a 10 años y capitalizados a perpetuidad el año 10, partiendo de los gastos de estructura normalizados. Además, se ha realizado un análisis de sensibilidad variando la tasa de descuento en +/- 25 puntos básicos con el siguiente resultado:

(Miles Euros)	Rango Bajo	Rango Medio	Rango Alto
Ajuste por gastos de estructura	(22.402)	(21.812)	(21.251)

- Cálculo del efecto fiscal de las plusvalías/minusvalías implícitas como consecuencia de los ajustes para obtener el valor razonable de los activos inmobiliarios y del resto de partidas del activo y pasivo. Dada la condición de SOCIMI de la Sociedad, hemos asumido un tipo impositivo del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento del régimen de SOCIMI antes mencionadas.
- Cálculo del rango de valor de los fondos propios ajustados de la Sociedad neto del efecto fiscal. Se parte del valor razonable de la Sociedad y se aplican sensibilidades a la valoración de los activos inmobiliarios y al resto de ajustes, para calcular el rango bajo y el rango alto del valor de la Sociedad.

De este modo, partiendo de los estados financieros consolidados de la Sociedad auditados a 31 de diciembre de 2020, **el rango de valor de los fondos propios de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020** sería el siguiente:

<b>VALORACIÓN DE LOS FONDOS PROPIOS</b>	<b>Rango Bajo</b>	<b>Rango Medio</b>	<b>Rango Alto</b>
<i>(Miles Euros)</i>			
<b>Patrimonio Neto Contable</b>	<b>31,061</b>	<b>31,061</b>	<b>31,061</b>
V.razonable Inv. Inmobiliarias	281.105	290.776	305.812
V.contable Inv. Inmobiliarias	-237.513	-237.513	-237.513
<b>+ Plusvalía en Inv. Inmobiliarias</b>	<b>43.592</b>	<b>53.263</b>	<b>68.299</b>
<b>[+/- ] Linealización Rentas - Clientes por ventas y prestación de servicios</b>	<b>-1.156</b>	<b>-1.156</b>	<b>-1.156</b>
<b>[+/- ] Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>-552</b>	<b>-552</b>	<b>-552</b>
<b>[+/- ] Acciones y participaciones en patrimonio propias</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>[+/- ] Linealización Rentas - Otras deudas a largo plazo</b>	<b>410</b>	<b>410</b>	<b>410</b>
<b>- Ajustes por costes de estructura</b>	<b>-22.402</b>	<b>-21.812</b>	<b>-21.251</b>
<b>Valor de los Fondos Propios</b>	<b>51.054</b>	<b>61.315</b>	<b>76.911</b>

Con esta metodología, hemos obtenido el rango de valor de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, que podría diferir del valor obtenido a una fecha posterior, pero es la metodología de valoración habitualmente aceptada en operaciones entre partes independientes para sociedades inmobiliarias.

## **CONSIDERACIONES EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS DE NUESTRO TRABAJO**

La información utilizada por CBRE Valuation Advisory, S.A. en la preparación de este informe se ha obtenido de diversas fuentes tal y como se indica en el mismo. Nuestro trabajo ha implicado el análisis de información financiera y contable, pero el alcance del mismo no ha incluido la revisión o comprobación de la información financiera proporcionada, así como tampoco la realización de una auditoría conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas. En consecuencia, no asumimos ninguna responsabilidad y no emitimos ninguna opinión respecto a la exactitud o integridad de la información que se nos ha proporcionado por la Sociedad ni de la obtenida de fuentes externas.

Nuestro trabajo tampoco ha consistido en la realización de una due diligence desde un punto de vista financiero, comercial, técnico, medioambiental, fiscal, laboral, registral, legal o de ningún otro tipo. En consecuencia, las potenciales implicaciones que pudieran derivarse no han sido consideradas en nuestro análisis. Nuestro trabajo tampoco ha incluido la verificación del cumplimiento de los requisitos para convertirse en SOCIMI ni para poder aplicar el régimen fiscal especial propio de estas entidades. Nuestro trabajo de valoración se basa en las hipótesis antes mencionadas y en la asunción de que la Sociedad ya se encuentra bajo la regulación de una SOCIMI (ya se le aplican los beneficios fiscales), por lo que estará sujeta al pago de impuestos al tipo del 0% en los próximos años, y que sus obligaciones de repago de deuda no van a interferir en el pago del dividendo mínimo requerido por la legislación de las SOCIMI.

Es preciso aclarar que toda valoración lleva implícito, además de los factores objetivos, ciertos factores subjetivos que implican juicio y el establecimiento de hipótesis de trabajo, cuyo cumplimiento depende, en gran medida, de acontecimientos futuros para los que no resulta posible conocer su desenlace final y, por tanto, si bien los valores resultantes constituyen un punto de referencia para las partes implicadas en la transacción, no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones del presente informe.

Asimismo, debe tenerse en consideración que, en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.

El valor calculado de la Sociedad debe entenderse en un contexto de continuidad y en condiciones similares a las actuales para las actividades que vienen desarrollando. El citado cálculo se ha basado en hipótesis, en base a la mejor estimación y juicio según las circunstancias actuales y expectativas. Efectivamente, cualquier supuesto de proyección en el futuro de comportamientos o acontecimientos actuales, presupone la incertidumbre de que durante su realización futura, se puedan originar desviaciones no siempre tenidas en cuenta y que en función de su importancia, pudieran tener efectos significativos respecto a las hipótesis inicialmente consideradas. Por otra parte, las dificultades que presenta una valoración basada en el precio de las últimas transacciones vienen determinadas por la existencia de expectativas futuras de compradores y vendedores que pueden variar en función de las diferentes apreciaciones de los mercados, las propias sociedades y las oportunidades de negocio.

Hemos realizado nuestro análisis de valoración en base a la información económica y financiera referida a 31 de diciembre de 2020, considerando las condiciones y perspectivas de mercado y negocio existentes a la citada fecha, si bien hemos obtenido toda esta información relevante actualizada a la fecha de nuestro informe para poder concluir sobre la valoración a esta fecha.

Por todo lo anterior, cabe destacar que nuestro trabajo es de naturaleza independiente. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias para llegar a sus propias conclusiones.

Este documento debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta la finalidad del mismo, y en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente.

---

# 3

## INFORME DE VALORACIÓN DE SOCIEDAD

---

# INFORME DE VALORACIÓN

**CBRE**

CBRE Valuation Advisory, S.A.  
Edificio Castellana 200  
Pº de la Castellana, 202 8º  
28046 Madrid  
Switchboard +34 91 598 19 00  
Fax + 34 91 556 96 90

<b>Fecha del Informe</b>	10 de junio de 2021
<b>Destinatario</b>	Consejo de Administración de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.
<b>La Sociedad</b>	Constituye el objeto de este informe la valoración societaria a 31 de diciembre de 2020 de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes
<b>Instrucciones</b>	Hemos sido instruidos para asesorar sobre el rango del valor razonable a 31 de diciembre de 2020 de la Sociedad según propuesta de 9 de junio de 2021.
<b>Fecha de Valoración</b>	31 de diciembre de 2020.
<b>Calidad del Valorador</b>	Externo.
<b>Objeto de la Valoración</b>	Aportar una opinión de valor independiente acerca del valor razonable del Grupo.
<b>Valor razonable de Sociedad</b>	<b>61.315.000€</b> <b>(SESENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS QUINCE MIL EUROS)</b>

Nuestra opinión acerca del Valor Razonable se basa en el ámbito de trabajo y fuentes de información descritas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

**CBRE**

Para cumplir con la normativa del BME Growth, se proporciona el siguiente rango de valor de los fondos propios de la Sociedad:

(Miles Euros)	Valoración a 31/12/2020
Rango Bajo	51.054
Rango Central	61.315
Rango Alto	76.911

**Conformidad con Estándares de Valoración**

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (2014) "Red Book".

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

**Valorador**

La Sociedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.

**Independencia**

Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory, S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5% del total de los ingresos totales de la compañía.

**Conflicto de Interés**

No existe conflicto de interés.

**Fiabilidad**

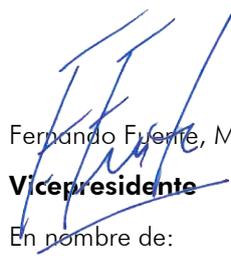
El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

## Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

No obstante lo anterior, este informe se podrá publicar en el BME Growth, siempre que se refleje su contenido de forma íntegra.

Atentamente,

  
Fernando Fuente, MRICS  
**Vicepresidente**  
En nombre de:  
CBRE Valuation Advisory, S.A.

  
Daniel Zubillaga, MRICS  
**Director Nacional**  
En nombre de:  
CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 514 39 32

T: +34 91 598 19 00

E: [fernando.fuente@cbre.com](mailto:fernando.fuente@cbre.com)

E: [daniel.zubillaga@cbre.com](mailto:daniel.zubillaga@cbre.com)

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 518 19 00

F: + 34 91 556 96 90

W: [www.cbre.es](http://www.cbre.es)

Project Reference: VA21-0441

---

**A**

**ANEXOS**

---

## BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO DEL GRUPO A 31/12/2020 Y 31/12/2019

<b>BALANCE</b>		
<i>(Euros)</i>		
<b>ACTIVO</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Activo No Corriente</b>	<b>239.973.603</b>	<b>236.873.965</b>
Inversiones inmobiliarias	237.512.955	234.764.221
Inversiones financieras a largo plazo	2.460.648	2.109.744
<b>Activo Corriente</b>	<b>6.773.901</b>	<b>9.798.746</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.018.810	2.229.788
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.682.311	2.004.046
Otros deudores	336.499	225.742
Inversiones Financieras a corto plazo con empresas del grupo	133.894	133.894
Inversiones Financieras a corto plazo		151.975
Periodificaciones a corto plazo	551.541	124.795
Efectivo y otros act. líquidos equivalentes	4.069.656	7.158.293
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>246.747.504</b>	<b>246.672.710</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Fondos Propios	31.061.412	33.977.211
Capital	5.348.500	5.348.500
Reservas	-1.431.289	-1.884.434
Otras Reservas	-898	-898
Resultados ejercicios anteriores sociedades dependientes	5.843.709	5.292.056
Resultados ejercicios anteriores sociedad dominante	-7.274.100	-7.175.593
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-99.999	
Otras aportaciones de socios	30.060.000	30.060.000
Resultado del periodo	-2.815.800	453.146
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>31.061.412</b>	<b>33.977.211</b>
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>203.323.498</b>	<b>202.552.347</b>
Otras deudas a largo plazo	2.956.560	2.667.957
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	200.229.963	199.884.390
Acreedores comerciales no corrientes	136.975	
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>12.362.595</b>	<b>10.143.153</b>
Otras deudas a corto plazo	296.998	200.458
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.413.602	7.902.405
Otros acreedores	4.651.995	2.040.289
<b>PASIVO EXIGIBLE</b>	<b>215.686.092</b>	<b>212.695.499</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>246.747.504</b>	<b>246.672.710</b>