Madrid, 25 de junio de 2020

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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (el "**MAB**") sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente a continuación hace pública la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Informe de auditoría y Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Adicionalmente, informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados, por lo que no han sufrido cambios desde su publicación en el Documento Informativo de Incorporación al MAB, el pasado 11 de diciembre de 2017, con excepción de (i) los cambios que se han producido en las personas que ocupan cargos de consejero y secretarios no consejeros; y (ii) el cambio del domicilio social.

Asimismo, dicha documentación se encuentra a disposición de los accionistas e inversores en la página web de la Sociedad (www.p3spainsocimi.com).

Lo que se comunica a los efectos oportunos, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Atentamente,

P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.

D. David Marquina Fernández

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A., Y SOCIEDADES DEPENDIENTES.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019, JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

BDO

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión Consolidados correspondientes al ejercicio 2019 junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas emitido por un Auditor Independiente

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

CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019:

- Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada correspondiente al ejercicio 2019 y al ejercicio 2018
- Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio 2019 y al ejercicio 2018
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado correspondiente al ejercicio 2019 y al ejercicio 2018
- Memoria Consolidada del ejercicio 2019

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

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

Tel: +34 914 364 190
Fax: +34 914 364 191/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.:**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.** (la Sociedad Dominante) y sus Sociedades Dependientes, (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 4 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

BDO Auditores S.L.P. inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S1.273 es una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 14.413 Sección 8ª Folio 201, Hoja nº M-238188 (Inscripción 1ª) CIF: B-82387572

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría

Valoración de inversiones inmobiliarias

El epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019 adjunto, incluye los valores netos contables de los terrenos y construcciones adquiridos por el Grupo de acuerdo con lo descrito en la nota 7 de la memoria consolidada.

La nota 6.3 de la memoria consolidada describe los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad dominante se ha basado en valoraciones realizadas por un experto independiente, que incluyen elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estos activos al cierre del ejercicio 2019 ha sido considerado como el aspecto más relevante en nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad dominante para la valoración de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio.
- Obtención del informe de tasación elaborado por el experto independiente, sobre las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración, de las hipótesis y las rentas utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad dominante en la memoria consolidada, en relación con estos activos.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

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

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

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

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

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

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

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21667)
Socio - Auditor de cuentas

12 de junio de 2020

"Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/13897 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España."

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Expresada en Euros)

BALANCE

	ACTIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**ACTIVO NO CORRIENTE**		**236.873.964,98**	**238.932.047,54**
I.	**Inversiones inmobiliarias**	**7**	**234.764.221,14**	**236.757.587,19**
II.	**Inversiones financieras a largo plazo**	**8**	**2.109.743,84**	**2.174.460,35**
B)	**ACTIVO CORRIENTE**		**9.798.745,50**	**7.063.520,54**
I.	**Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**	**8,11**	**2.229.787,75**	**2.528.651,08**
1.	Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.004.046,15	2.094.658,34
b)	*Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo*	*8*	*2.004.046,15*	*2.094.658,34*
2.	Otros deudores	8,11	225.741,60	433.992,74
II.	**Inversiones financieras a corto plazo con empresas del grupo**	**8,14**	**133.894,12**	**100.000,00**
III.	**Inversiones financieras a corto plazo**	**8**	**151.975,40**	**-**
IV.	**Periodificaciones a corto plazo**	**8**	**124.795,37**	**131.699,27**
V.	**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**	**8**	**7.158.292,86**	**4.303.170,19**
TOTAL ACTIVO (A + B)			**246.672.710,48**	**245.995.568,08**

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**PATRIMONIO NETO**		**33.977.211,03**	**33.517.716,40**
A-1)	**Fondos propios**		**33.977.211,03**	**33.517.716,40**
I.	**Capital**		**5.348.500,00**	**5.348.500,00**
1.	Capital escriturado	9	5.348.500,00	5.348.500,00
II.	**Reservas**	**9,20**	**(1.884.434,42)**	**(1.567.351,74)**
1.	Otras reservas		(898,08)	(898,08)
2.	Resultados ejercicios anteriores sociedades dependientes		5.292.056,28	3.198.317,04
3.	Resultados ejercicios anteriores sociedad dominante		(7.175.592,62)	(4.764.770,70)
III.	**Otras aportaciones de socios**	**9**	**30.059.999,67**	**30.059.999,67**
IV.	**Resultado del ejercicio**	**9.6**	**453.145,78**	**(323.431,53)**
B)	**PASIVO NO CORRIENTE**		**202.552.346,70**	**204.913.959,79**
I.	**Deudas a largo plazo**		**2.667.957,16**	**2.236.411,68**
1.	Otras deudas a largo plazo	10	2.667.957,16	2.236.411,68
II.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	**10, 14**	**199.884.389,54**	**202.677.548,11**
C)	**PASIVO CORRIENTE**		**10.143.152,75**	**7.563.891,89**
I.	**Deudas a corto plazo**	**10**	**200.458,32**	**-**
1.	Otras deudas a corto plazo		200.458,32	-
II.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	**10, 14**	**7.902.405,40**	**6.115.761,13**
III.	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	**10,11**	**2.040.289,03**	**1.448.130,76**
1.	Otros acreedores		2.040.289,03	1.448.130,76
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			**246.672.710,48**	**245.995.568,08**

Las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances consolidados, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, los Estados de Flujos de Efectivo consolidados adjuntos y la memoria adjunta, que consta de 23 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Expresada en Euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

		NOTAS	2019	2018
1.	**Importe neto de la cifra de negocios**	13	**15.042.341,31**	**14.829.643,49**
2.	**Otros ingresos de explotación**	13	**967.589,24**	**753.184,30**
3.	**Otros gastos de explotación**	13	**(3.273.427,76)**	**(3.780.796,53)**
4.	**Amortización del inmovilizado**	7	**(3.595.068,89)**	**(3.570.018,20)**
5.	**Otros resultados**		**(12.369,33)**	**195.522,45**
A)	**RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**		**9.129.064,57**	**8.427.535,51**
6.	**Ingresos financieros**		**-**	**30,22**
b)	Otros ingresos financieros		-	30,22
7.	**Gastos financieros**	13	**(8.674.551,82)**	**(8.749.133,51)**
8.	**Diferencias de cambio**		**(1.366,97)**	**(1.863,75)**
B)	**RESULTADO FINANCIERO**		**(8.675.918,79)**	**(8.750.967,04)**
C)	**RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS**		**453.145,78**	**(323.431,53)**
D)	**RESULTADO DEL EJERCICIO**		**453.145,78**	**(323.431,53)**

Las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas, los Balances consolidados, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, los Estados de Flujos de Efectivo consolidados adjuntos y la memoria adjunta, que consta de 23 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Expresados en Euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

		31/12/2019	31/12/2018
A)	**RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**	**453.145,78**	**(323.431,53)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			-
B)	**TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO**		-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			-
C)	**TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**453.145,78**	**(323.431,53)**

Las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas, los Balances consolidados, los Estados de Flujos de Efectivo consolidados adjuntos y la memoria adjunta, que consta de 23 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Expresados en Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIONIO NETO CONSOLIDADO

		Capital	Otras Reservas	Resultado ejercicios anteriores sociedades dependientes	Resultado ejercicios anteriores sociedad dominante	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL CONSOLIDADO
A)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**-**	**(110,25)**	**30.059.999,67**	**(1.566.343,41)**	**33.841.147,93**
B)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**-**	**(110,25)**	**30.059.999,67**	**(1.566.343,41)**	**33.841.147,93**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(323.431,53)	(323.431,53)
II.	Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	3.198.317,04	(4.764.660,45)	-	1.566.343,41	-
C)	**SALDO, AL FINAL DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**3.198.317,04**	**(4.764.770,70)**	**30.059.999,67**	**(323.431,53)**	**33.517.716,40**
I.	Corrección de errores	-	-	-	-	-	(6.348,85)	**(6.348,85)**
C)	**SALDO, AL FINAL DE 31 DE DICIEMBRE DE 2018**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**3.198.317,04**	**(4.764.770,70)**	**30.059.999,67**	**(317.082,68)**	**33.524.065,25**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	453.145,78	**453.145,78**
II.	Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	2.093.739,24	(2.410.821,92)	-	317.082,68	-
D)	**SALDO, AL FINAL DE 31 DE DICIEMBRE DE 2019**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**5.292.056,28**	**(7.175.592,62)**	**30.059.999,67**	**453.145,78**	**33.977.211,03**

Las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden este Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas, los Balances consolidados, los Estados de Flujos de Efectivo consolidados adjuntos y la memoria adjunta, que consta de 23 Notas

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018
(Expresado en Euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	9.6	**453.145,78**	**(323.431,53)**
2. Ajustes del resultado		**12.277.336,53**	**12.663.159,22**
a) amortización del inmovilizado +	7	3.595.068,89	3.570.018,20
h) gastos financieros +	13.3	8.674.551,82	8.749.133,51
i) ingresos financieros -	13.3	-	(30,22)
j) Diferencias de cambio		1.366,97	1.863,75
k) Otros ingresos y gastos		6.348,85	342.173,98
3. Cambios en el capital corriente		**1.342.692,81**	**(744.389,78)**
b) deudores y otras cuentas a cobrar	8	298.863,33	(339.691,81)
c) otros activos corrientes	8	(178.965,62)	(85.550,35)
d) acreedores y otras cuentas a pagar	10	590.791,30	(297.687,77)
e) otros pasivos corrientes	10	632.003,80	(21.459,85)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		**(6.906.841,43)**	**(5.001.825,66)**
a) pagos de intereses (-)	14	(6.906.841,43)	(5.001.855,88)
b) cobro de intereses (+)		-	30,22
5. Flujos de efectivo de las actividades explotación		**7.166.333,69**	**6.593.512,25**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
6. Pago por inversiones (-)		**(1.536.986,33)**	**(1.929.494,69)**
e) Inversiones inmobiliarias	7	(1.601.702,84)	(1.929.492,99)
f) otros activos financieros		64.716,51	(1,70)
7. Cobro por inversiones (+)		-	-
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(1.536.986,33)**	**(1.929.494,69)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		-	-
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		-	-
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		-	-
10.Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(2.774.224,69)**	**(3.725.076,34)**
a) Emisión		18.933,88	-
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas(+)		-	-
4. Otras deudas (+)	14	18.933,88	-
a) Devolución		(2.793.158,57)	(3.725.076,34)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas(+)	14	(2.793.158,57)	(3.725.076,34)
4. Otras deudas (+)		-	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**(2.774.224,69)**	**(3.725.076,34)**
E). AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**2.855.122,67**	**938.941,22**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**4.303.170,19**	**3.364.228,97**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**7.158.292,86**	**4.303.170,19**
DIFERENCIA DE EFECTIVO O EQUIVALENTES EN EL EJERCICIO		**2.855.122,67**	**938.941,22**

Las Cuentas Anuales consolidadas de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Flujos de Efectivo consolidados, los Balances consolidados, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias consolidadas, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado y la memoria adjunta, que consta de 23 Notas

MEMORIA EJERCICIO 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SOCIEDAD

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad" o la "Sociedad Dominante") se constituyó como Sociedad Anónima en España el día 05 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.

En el momento de su constitución los Accionistas desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000,00 Euros, si bien en fecha 8 de marzo de 2017 la Sociedad dio por desembolsado el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya suma asciende a 45.000 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000 acciones representativas del Capital Social, en esa misma fecha los anteriores Accionistas transmitieron el 100% de sus acciones a P3 Spain II s.r.o, convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

Ese mismo día, es decir, el 8 de marzo de 2017, la Sociedad fue declarada Unipersonal, siendo inscrita dicha circunstancia en el Registro Mercantil de Madrid el día 20 de abril de 2017.

Asimismo, el día 8 de marzo de 2017 se eleva a público el acuerdo adoptado por el Accionista Único de la Sociedad en relación al cambio de su denominación social por la actual, esto es P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

El gobierno, dirección y administración de la Sociedad Dominante estaba encomendado, desde la fecha de constitución y hasta el 8 de marzo de 2017 a un Administrador Único.

El día 08 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.

Con fecha de 31 de marzo de 2017, el Accionista Único de la Sociedad adoptó la decisión de modificar nuevamente el objeto social de la Sociedad, de modo que en adelante tuviese el siguiente tenor literal:

- 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 ("SOCIMIs") o en el de entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tenga como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al 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 de SOCIMIs.

- 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.

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.

Mediante escritura de fecha 31 de marzo de 2017 otorgada ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, bajo el número 1.289 de su protocolo la Sociedad Dominante cambió su denominación por la actual y modificó su régimen de distribución de dividendos.

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

Con fecha 13 de junio de 2017, el Socio Único de la Sociedad decidió modificar el Órgano de Administración, pasando de un Administrador Único a un Consejo de Administración.

La Sociedad Dominante deposita sus cuentas individuales en el Registro Mercantil de Madrid y junto con sus sociedades dependientes forman el grupo P3 (en adelante el "Grupo").

El Grupo P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes quedó constituido el 6 de abril de 2017 como consecuencia de la adquisición en dicha fecha, por parte de la Sociedad Dominante, de las sociedades dependientes indicadas en la nota 3.

La moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo es el euro, siendo esta, por lo tanto, su moneda funcional. Todos los importes incluidos en las presentes notas están reflejados en euros salvo que se especifique expresamente lo contrario.

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.

Dada la actividad a la que se dedica las Sociedades del Grupo, no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas con respecto a información de cuestiones medioambientales.

Con fecha 13 de diciembre de 2017 la Sociedad fue admitida a cotización oficial en la Bolsa del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), la Sociedad perdió la condición de unipersonalidad.

2. REGIMEN SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

2. Obligación de Inversión:

   - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinase 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 oras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

   - Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades q 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. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

   - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas 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 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades q 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 se hayan ofrecido en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociaciones 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. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009

   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la trasmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez trascurridos 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 de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

   - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información: (véase nota 20). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que el Grupo P3 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, el Grupo P3, estará obligado 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 e 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 los 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.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad se encuentra incorporada al MAB-SOCIMI (Mercado Alternativo Bursátil).

3. SOCIEDADES DEPENDIENTES Y VARIACIÓN EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Dependientes son todas las entidades, sobre las que el Grupo ostenta o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control, entendiendo este como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de un negocio con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercitables o convertibles. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación, consolidadas por el método de integración global, y no auditadas, son las siguientes:

Denominación	Actividad	País	% en el Capital Social Director	Derecho de Voto Director	Capital Social	Prima de emisión	Reservas, resultados negativos y otras aportaciones	Resultados	Dividendo a cuenta	Patrimonio Neto
P3 Bilbao Park, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	52.378,00	4.299.166,00	376.015,05	320.139,14	-	5.047.698,19
P3 Cla Park, S.L.U	(*)	España	100%	100%	318.150,00	2.495.473,00	629.365,67	423.236,08	-	3.866.224,75
P3 Getafe Los Olivos, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	259.950,00	2.076.390,00	148.818,69	195.954,88	-	2.681.113,57
P3 Loeches, S.L.U.	(*)	España	100%	100%	325.500,00	1.619.733,86	415.519,46	324.661,29	-	2.685.414,61
P3 Massalaves	(*)	España	100%	100%	154.475,00	1.243.876,00	(31.934,94)	70.678,74	-	1.437.094,80
P3 Quer Park	(*)	España	100%	100%	769.341,00	6.817.069,00	540.568,06	755.867,26	-	8.882.845,32
P3 San Marcos	(*)	España	100%	100%	967.500,00	7.674.408,00	671.424,62	671.798,27	-	9.985.130,89
P3 Seseña Park	(*)	España	100%	100%	542.632,00	4.463.488,73	243.733,04	515.191,91	-	5.765.045,68
P3 Toledo	(*)	España	100%	100%	435.000,00	3.659.615,02	308.820,36	775.204,98	-	5.178.640,36
P3 Villanueva Park	(*)	España	100%	100%	453.779,00	3.253.022,00	97.744,42	55.345,25	-	3.859.890,67
P3 Villanueva Park Solar		España	100%	100%	513.500,00	-	(113.141,85)	(9.385,03)	-	390.973,12
P3 Zaragoza	(*)	España	100%	100%	2.422.857,00	6.120.230,00	1.500.748,16	1.266.176,19	-	11.310.011,35

(*) La actividad principal es el alquiler de las naves industriales ubicadas a lo largo de la geografía española.

Los datos registrales y domicilio de las Sociedades dependientes es el siguiente:

- P3 LOECHES PARK, S.L.U., (antes Inversiones Barrow, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87287439, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 12 de mayo de 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28006, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.533, folio 159, hoja M-603617.

- P3 TOLEDO BENQUERENCIA PARK, S.L.U., (antes Inversiones Reinga, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87165585, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 10 de diciembre de 2.014, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28006, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 32.943, folio 121, hoja M-592977.

- P3 GETAFE LOS OLIVOS PARK, S.L.U., (antes Inversiones Ninara, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87146536, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 18 de noviembre de 2.014, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28006, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 32.834, folio 162, hoja M-591026.

- P3 CLA PARK, S.L.U., (antes Inversiones Silang, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87271722, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 21 de abril de 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28006, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.393, folio 68, hoja M-601180.

- P3 SAN MARCOS PARK, S.L.U., (antes Inversiones Baglio, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87271730, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 21 de abril de 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28006, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.406, folio 80, hoja M-601394.

- P3 SESEÑA PARK, S.L.U., (antes Inversiones Margarita, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87326252, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 1 de julio de 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28006, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.667, folio 36, hoja M-606027.

- P3 QUER PARK, S.L.U., (antes Inversiones Grace, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87370805, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 15 de septiembre de 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28006, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.873, folio 34, hoja M-609551.

- P3 MASSALAVES PARK, S.L.U., (antes Inversiones Mandrem, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87319810, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 24 de junio de 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28006, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.643, folio 48, hoja M-605554.

- P3 BILBAO PARK, S.L.U., (antes Inversiones Fraser, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87326161, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 1 de julio de 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28006, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.679, folio 80, hoja M-606271.

- P3 VILLANUEVA PARK, S.L.U., (antes Inversiones Manly, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B87326245, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 1 de julio de 2.015, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28006, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.684, folio 23, hoja M-606372.

- P3 VILLANUEVA PARK SOLAR ELECTRIC, S.L.U., (antes Inversiones Greenoak Spain Solar, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B64873540, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 30 de abril de 2.008, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28006, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 33.196, folio 209, hoja M-597367.

- P3 ZARAGOZA PLAZA PARK, S.L.U., (antes Inversiones Go Spain XXI, S.L.U.) es una sociedad española con CIF B64562242, constituida por un periodo de tiempo indefinido, el 11 de mayo de 2.007, su domicilio social se sitúa en la calle Pinar 7, quinta planta, puerta izquierda, 28006, Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 34.514, folio 86, hoja M-620754.

(*) Las Sociedades dependientes tienen por objeto social principal:

- La constitución, participación por si misma o de forma indirecta en la gestión y control de otras empresas y sociedades;

- La adquisición, enajenación, tenencia y explotación de bienes inmuebles; vehículos de todo tipo, época y lugar; máquinas de todo tipo; pinturas de todo tipo y época; esculturas de todo tipo y época; objetos de cerámica para cualquier aplicación y uso; minerales de todo tipo y valor; obras intelectuales de todo tipo, tales como literarias, científicas, audiovisuales, musicales, traducciones, programas informáticos y fotografías; valores en general quedando excluidas las actividades que la legislación especial, así como la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, en adelante la Ley) atribuye con carácter exclusivo a otras entidades;

- La negociación y explotación de patentes, marcas, licencias, know-how y derechos de propiedad intelectual;

- La intermediación en operaciones comerciales, empresariales e inmobiliarias, no reservadas por la Ley a determinadas entidades o profesionales;

- y prestar servicios relacionados con esta actividad descrita. Estas actividades podrán ser realizadas por la Sociedad total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con objeto análogo o idéntico.

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. Las presentes cuentas anuales consolidadas han sido preparadas teniendo en cuenta el impacto de la combinación de negocios en relación a la toma de control sobre la participación de las sociedades dependientes.

Al igual que en el caso de la Sociedad Dominante, el cierre de las cuentas anuales de las sociedades dependientes es el día 31 de diciembre de 2019.

A 31 de diciembre de 2019, 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 de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Las fechas concretas de comunicación de la opción por el régimen fiscal mencionado se recogen en la Nota 6.9.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades, corresponden a las situaciones contempladas en el Art. 2 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas ("NOFCAC"), que se indican a continuación:

1. Cuando la Sociedad Dominante se encuentre, en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:

    a) Que la Sociedad Dominante posea la mayoría de los derechos de voto.

    b) Que la Sociedad Dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.

    c) Que la Sociedad Dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.

    d) Que la Sociedad Dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas anuales consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la Sociedad Dominante o de otra dominada por esta.

2. Cuando una sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

4. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

4.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE

Las cuentas anuales consolidadas se han formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y el RD 1159/2010 de 17 de septiembre por el que se aprueban las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, y en particular por su última actualización aprobada por Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- La Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") en relación a la información a desglosar en las Memoria de las Cuentas Anuales consolidadas.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

4.2. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales consolidadas han sido obtenidas de los registros contables de las sociedades que se incluyen en la consolidación y se presentan de acuerdo con el marco normativo de la información financiera aplicable, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio neto consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del Grupo.

4.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

4.4. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

La preparación de las cuentas anuales consolidadas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales consolidadas:

- Evaluación del principio de empresa en funcionamiento (nota 4.6).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (nota 6.3).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 6.3)
- Valorar algunos pasivos, gastos y compromisos derivados de litigios, compromisos y activos y pasivos contingentes (nota 6.8).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no tiene constancia de la existencia de incertidumbres relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que el Grupo siga funcionando normalmente.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre a 31 de diciembre de 2019, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en los próximos ejercicios 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, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable el Grupo ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual (Nota 6.3).

Deterioro de activos financieros

El Grupo analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos. El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por el Grupo.

Incentivos al arrendamiento

El Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento con inquilinos en los que se conceden determinados incentivos en forma de carencia y rentas escalonadas. El Grupo calcula los ingresos pendientes de facturar (periodos de carencia) atendiendo al plazo de duración de cada contrato de arrendamiento, procediendo a reestimar la situación en cada cierre.

Riesgos relacionados con la adopción del régimen SOCIMI

El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario (SOCIMI), a excepción de la Sociedad Villanueva Park Solar, S.L.U. lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos que las sociedades que integran el Grupo están sometidas a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, 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 Consejo de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

4.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

De acuerdo a la legislación mercantil, la información financiera se presenta a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio terminado de 2019 las correspondientes al ejercicio anterior finalizado el 31 de diciembre de 2018.

4.6. PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Al 31 de diciembre de 2019 el grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 344.407,25 euros (negativo de 500.371,34 euros a 31 de diciembre de 2018). Esto es consecuencia de que en el pasivo corriente se incluyen 7.853 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 (6.086 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) correspondientes a los intereses devengados y no pagados por deudas con accionistas, (ver nota 14.1). El Grupo cuenta con un EBITDA positivo, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que esto no supone una incertidumbre sobre la continuidad del Grupo, por estar sujeta el pago de dichos importes a la capacidad de las sociedades dependientes para satisfacer dichos importes. Adicionalmente, la Sociedad dominante cuenta con el apoyo financiero de su grupo, y los accionistas acreedores de estos préstamos, no harán exigibles los intereses devengados hasta que la Sociedad dominante no genere flujos de caja efectivo suficientes para poder satisfacerlos.

4.7 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

Limitación para la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

Las sociedades acogidas al régimen SOCIMI estarán obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existiesen pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sosedad Dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

5. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La distribución de los beneficios de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 11 de junio de 2019. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2019 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente (en euros):

Base de reparto	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(98.507,36)
Total	**(98.507,36)**
Base de reparto	**Importe**
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(98.507,36)
Total	**(98.507,36)**

6. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y 2018, de acuerdo con lo establecido al marco normativo de la información financiera aplicable, han sido las siguientes:

6.1 SOCIEDADES DEPENDIENTES

Se consideran sociedades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de sociedades dependientes, ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio.

A los únicos efectos de presentación y desglose en las presentes cuentas anuales consolidadas se consideran empresas del Grupo y asociadas a aquellas que se encuentran controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo Dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

En la Nota 3 se incluye determinada información sobre las sociedades dependientes incluidas en la consolidación del Grupo, así como las variaciones en el perímetro de consolidación habidas durante el ejercicio.

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el del pasivo asumido representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizaría en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

6.2 MÉTODO DE CONSOLIDACIÓN

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de las cuentas anuales individuales de las sociedades integrantes del Grupo se incorporan a los estados financieros consolidados por el método de integración global. Este método se ha aplicado de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Homogeneización temporal

Las cuentas anuales consolidadas se establecen en la misma fecha que las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante.

Las sociedades dependientes tienen establecida la misma fecha de cierre y periodo que la Sociedad Dominante, por lo que no es necesaria una homogeneización temporal.

b) Homogeneización valorativa

Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros individuales de las sociedades dependientes se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación.

c) Agregación

Las diferentes partidas de los estados financieros individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza.

d) Eliminación inversión-patrimonio neto

Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la Sociedad Dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente.

En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la Sociedad Dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos".

e) Participación de socios externos

El Grupo no tiene socios externos ya que las sociedades dependientes lo son al 100% respecto a la Sociedad Dominante.

f) Eliminaciones de partidas intra-grupo

Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

g) Fondo de comercio y combinaciones de negocios

La adquisición por parte de la sociedad dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes re realizará con carácter general con base a valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, y desde el 1 de enero de 2010, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

La Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, modifica, entre otras disposiciones, el Código de Comercio (art 39.4), la Ley de Sociedades de Capital (art 273.4) y la Ley del Impuesto sobre Sociedades (art 12.2 y 13.3).

Con efectos para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2016, desde el punto de vista contable y fiscal desaparecen los inmovilizados intangibles de vida útil indefinida. Cualquier tipo de activo intangible (patentes, licencias, registros, marcas, etc.) pasa a tener la consideración de activos intangibles de vida útil definida.

El inmovilizado intangible se amortizará contable y fiscalmente en función de su vida útil. Cuando la vida útil no pueda estimarse de manera fiable, contablemente se amortizará en un plazo de 10 años (salvo que otra disposición legal o reglamentaria establezca un plazo diferente) y fiscalmente en un plazo de 20 años (en la actualidad, la "amortización" fiscal para los activos de vida útil indefinida es también del 5%).

6.3 INVERSIONES INMOBILIARIAS

El epígrafe del balance consolidado relativo a "Inversiones Inmobiliarias" recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen arrendados a terceros (Nota 7).

Los elementos incluidos en este epígrafe se valoran por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

Los gastos financieros de la financiación relacionados con la construcción de las inversiones inmobiliarias de plazo superior a un año fueron capitalizados como parte del coste hasta la puesta en marcha del activo.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimientos son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

La amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza sobre los valores de coste y se calcula por el método lineal en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual es como sigue.

Elementos	Años vida util
Construcciones	30-50

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad Dominante revisa los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de amortización de las inversiones inmobiliarias y, si procede, se ajustan de forma prospectiva.

El Grupo P3 dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado. El Consejo de Administración de la sociedad dominante, como representantes de los Accionistas ha considerado, a efectos de determinar el valor neto de realización, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (ver nota 7).

Deterioro del valor de inversiones inmobiliarias

El Grupo evalúa periódicamente si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

El Grupo P3, dota las oportunas provisiones de depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor recuperable es inferior al coste amortizado. Los Administradores de la Sociedad Dominante, como representantes de los accionistas, han considerado, a efectos de determinar el valor recuperable, las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (CBRE). Dichas valoraciones, se han realizado en base a las siguientes asunciones:

La base de valoración utilizada por el tasador experto independientes es la de valor de mercado, que se ha efectuado siguiendo el "Valoración RICS" (Rotal Institute Chartered Surveyor- Global Standars 2017).

La metodología de la valoración realizada por el experto tercero independiente se ha realizada en base a valoraciones individuales. Para las valoraciones de las unidades se ha adoptado el método del descuento de rentas de flujos al tratarse de bienes arrendados. En función del estado de los activos, se ha considerado lo siguiente:

- Para los activos arrendados y los activos en fase de construcción: La valoración se ha realizado en base a un descuento de flujos con los ingresos generados por las rentas del arrendamiento y los costes inherentes al mantenimiento de dichos activos (renta neta), así como una estimación del coste de comercialización (impuestos, honorarios legales y de terceros). Dicha proyección, se ha realizado para la duración de cada contrato de arrendamiento.

- Para los activos en fase de desarrollo: Para los activos que se encuentran en fase de desarrollo, se utiliza un precio residual neto, a partir del área alquilable, los costes de construcción

Para la determinación de la tasa de descuento, el valorador ha utilizado para todos los casos una tasa de descuento aplicada entre un 5,00% y un 6,75% al ser todos los activos de la misma tipología.

6.4 ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento financiero

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo P3, no mantiene contrato de arrendamiento financiero alguno a 31 de diciembre de 2019 ni 31 de diciembre de 2018.

Arrendamiento operativo

Las inversiones inmobiliarias se encuentran arrendadas a terceros. Estos arrendamientos se califican como arrendamientos operativos.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se devengan de manera lineal durante el plazo estimado del arrendamiento. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo

arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

6.5 ACTIVOS FINANCIEROS

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar:

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

En su reconocimiento inicial en el balance consolidado, 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, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance consolidado 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.

Intereses recibidos de activos financieros

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

6.6 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 y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance consolidado, 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 consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

Cancelación

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

6.7 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.

6.8 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las provisiones se reconocen en el balance consolidado como provisiones cuando el Grupo 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 consolidado y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

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 del Grupo 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 de las Cuentas Anuales consolidadas, de existir, excepto cuando la salida de recursos es remota.

6.9 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa a los gastos o ingresos por impuesto corriente y la parte correspondiente a los gastos o ingresos por impuestos diferidos el impuesto corriente en la cantidad que las sociedades del grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios relativas a un ejercicio.

Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuestos diferidos. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en la operación que no afectan el resultado fiscal y el resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que las sociedades del grupo vayan a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio se contabilizan también con contrapartida el patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados efectuándose las oportunas correcciones de los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance consolidado y estos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros

Régimen SOCIMI

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 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.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad disponía de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Dicho lo anterior, cabe mencionar que el día 8 de marzo de 2017 la Sociedad Dominante adoptó la decisión de acogerse 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. Dicho acogimiento se comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante escrito de fecha 31 de marzo de 2017. Por su parte, las Sociedades dependientes optaron por la opción de acogerse al citado régimen, comunicando dicha decisión a la Administración Tributaria en las siguientes fechas:

	Fecha de comunicación a hacienda del acogimiento al régimen SOCIMI
P3 Bilbao Park, S.L.U.	29/09/2015
P3 CLA PARK, S.L.U.	17/09/2015
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	17/09/2015
P3 Loeches Park, S.L.U.	17/09/2015
P3 Massalaves Park, S.L.U.	13/09/2016
P3 Quer Park, S.L.U.	13/09/2016
P3 San Marcos Park, S.L.U.	17/09/2015
P3 Seseña Park, S.L.U.	29/01/2016
P3 Toledo Park, S.L.U.	17/09/2015
P3 Villanueva Park, S.L.U.	13/09/2016
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	13/09/2016

6.10 INGRESOS Y GASTOS

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

Ingresos por ventas y prestaciones de servicios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que el Grupo reciba los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción y el importe de los ingresos y de los costes incurridos o a incurrir pueden valorarse con fiabilidad. Los ingresos se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, deduciendo los descuentos, rebajas en el precio y otras partidas similares que el Grupo pueda conceder, así como, en su caso, los intereses incorporados al nominal de los créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente en el periodo estimado de duración del contrato.

6.11 ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Los costes incurridos en la adquisición de sistemas, equipos e instalaciones cuyo objeto sea la eliminación, limitación o el control de los posibles impactos que pudieran ocasionar el normal desarrollo de la actividad del Grupo sobre el medio ambiente, se consideran inversiones.

El resto de los gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los realizados para la adquisición de elementos de inmovilizado, se consideran gastos del ejercicio.

Por lo que respecta a las posibles contingencias de carácter medioambiental que pudieran producirse, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que, dada la naturaleza de la actividad desarrollada por el Grupo, su impacto es poco significativo, estando en todo caso suficientemente cubiertas con las pólizas de seguro que tienen suscritas.

6.12 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las transacciones con partes vinculadas, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

6.13 PATRIMONIO NETO

El capital social de la Sociedad Dominante está representado por acciones ordinarias, todas de la misma clase.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto intermedio, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad Dominante, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

6.14 TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

Las cuentas anuales consolidados del Grupo se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional del Grupo.

6.15 COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Las operaciones de fusión o escisión y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición descrito en esta misma nota.

6.16 INFORMACIÓN SEGMENTADA

En la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas se presenta información segmentada por mercado geográfico. La actividad de todas las sociedades del Grupo, a excepción de P3 Villanueva Park Solar, S.L.U. es el arrendamiento de activos logísticos.

6.17 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen las inversiones inmobiliarias en el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2019:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2018	**Altas**	**Bajas**	**Traspasos**	**Saldo al 31.12.2019**
Coste					
Terrenos	93.016.759,95	-	-	-	93.016.759,95
Construcciones	157.797.801,94	1.093.512,77	-	-	158.891.314,71
Inv. Inmobiliarias en Curso	-	508.190,08	-	-	508.190,08
TOTAL	**250.814.561,89**	**1.601.702,85**	**-**	**-**	**252.416.264,74**
Amortización					
Construcciones	(14.056.974,70)	(3.595.068,90)	-	-	(17.652.043,60)
TOTAL	(14.056.974,70)	(3.595.068,90)	-	-	(17.652.043,60)
Valor neto contable	**236.757.587,19**	**(1.993.366,05)**	**-**	**-**	**234.764.221,14**

A su vez, en el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018 han sido los siguientes:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2017	**Altas**	**Bajas**	**Traspasos**	**Saldo al 31.12.2018**
Coste					
Terrenos	93.016.759,95	-	-	-	93.016.759,95
Construcciones	150.469.908,87	1.905.910,39	-	5.421.982,68	157.797.801,94
Inv. Inmobiliarias en Curso	5.398.400,08	23.582,60	-	(5.421.982,68)	-
TOTAL	**248.885.068,90**	**1.929.492,99**	**0,00**	**0,00**	**250.814.561,89**
Amortización					
Construcciones	(10.486.956,50)	(3.570.018,20)	-	-	(14.056.974,70)
TOTAL	(10.486.956,50)	(3.570.018,20)	-	-	(14.056.974,70)
Valor neto contable	**238.398.112,41**	**(1.640.525,21)**	**-**	**-**	**236.757.587,19**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las inversiones inmobiliarias del Grupo se corresponden con los siguientes activos:

- Nave Industrial, sita en Galdakao (Bilbao) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2019 el valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 16.051.998,65 euros (16.195.471,43 euros a 31 de diciembre de 2018). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017.

- Nave Industrial, sita en Getafe (Madrid) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2019 el valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 17.980.570,45 euros (18.381.939,43 euros a 31 de diciembre de 2018). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017.

- Nave Industrial, sita en Getafe (Madrid) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. A 31 de diciembre 2019 el valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 8.900.592,35 euros (8.972.591,72 euros a 31 de diciembre de 2018). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017.

- Nave Industrial, sita en Loeches (Madrid) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2019 el valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 11.865.584,16 euros (12.040.704,12 euros a 31 de diciembre de 2018). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017.

- Nave Industrial, sita en Masalaves (Valencia) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. A 31 de diciembre 2019 el valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado

asciende a 7.720.162,41 euros (7.778.886,57 euros a 31 de diciembre de 2018). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017.

- Nave Industrial, sita en Quer (Guadalajara) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. A 31 diciembre de 2019 el valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 27.913.845,71 euros (27.577.951,46 euros a 31 de diciembre de 2018). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017.

- Nave Industrial, sita en Getafe (Madrid) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2019 el valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 31.235.855,63 euros (31.322.829,52 euros a 31 de diciembre de 2018). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017.

- Nave Industrial, sita en Seseña (Toledo) que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2019 el valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 20.287.763,63 euros (20.385.800,41 euros a 31 de diciembre de 2018). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017.

- Nave Industrial, sita en Toledo, que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2019 el valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 19.041.086,13 euros (19.100.996,76 euros a 31 de diciembre de 2018). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017.

- Nave Industrial, sita en Villanueva de Gallego (Zaragoza), que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2019 el valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 26.124.841,98 euros (26.642.645,01 euros a 31 de diciembre de 2018). La propiedad de dicho inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017.

- Placas solares instaladas en la cubierta de un centro logístico situado en Zaragoza. Cuya explotación se encuentra cedida a la Sociedad Endesa Energía XXI, S.L., a la que emite facturas mensuales en función de la producción de energía, conforme al contrato de arrendamiento firmado con la mencionada Sociedad el 5 de septiembre de 2008 con una dirección anual de 5 años, renovables tácitamente cada cinco años. A 31 de diciembre de 2019 el valor neto contable es de 292.916,57 euros (325.430,41 euros a 31 de diciembre de 2018).

- Nave Industrial, sita en Zaragoza, que el grupo explota mediante el arrendamiento de dicha nave que se mantiene para la obtención de rentas y no está ocupada por la Sociedad. A 31 de diciembre de 2019 el valor neto contable de dicho activo en el balance consolidado asciende a 47.349.003,47 euros (48.032.340,34 euros a 31 de diciembre de 2018). La propiedad de dicho

inmueble fue adquirida mediante contrato privado de compra-venta de participaciones sociales el 6 de abril de 2017.

Durante el ejercicio 2019 se han producido altas en las inversiones inmobiliarias que el Grupo tenía terminadas por importe de 1.093.512,77. Así mismo, el Grupo ha comenzado la construcción de un activo por importe de 508.190,08 euros corresponden a las obras de ampliación en la nave industrial sita en Quer, Guadalajara.

Finalmente cabe destacar que el valor neto contable es de 234.764.221,14 a fecha 31 de diciembre 2019, (236.757.587,19 euros, al 31 de diciembre de 2018)

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

El detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que dispone el Grupo P3 a 31 de diciembre de 2019 a su valor contable neto y bruto contable:

	Unidades	Valor bruto contable (*)	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Naves	11	251.285.464,39	(17.322.350,08)	233.963.114,31
Placas Solares	1	622.610,09	(329.693,52)	292.916,57

(*) No se incluye las inversiones inmobiliarias en curso.

El detalle de la tipología de inversiones inmobiliarias que disponía el Grupo P3 a 31 de diciembre de 2018 a su valor contable neto y bruto contable:

	Unidades	Valor bruto contable	Deterioro y amortización	Valor neto contable
Naves	11	250.191.951,81	(13.759.795,03)	236.432.156,78
Placas Solares	1	622.610,08	(297.179,67)	325.430,41

El detalle de los activos por ubicación geográfica, así como su valor bruto contable a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, en dicho orden es el siguiente:

	31.12.2019 (*)	31.12.2018
Madrid	73.389.729,46	73.849.256,00
Guadalajara	28.414.268,37	28.287.781,87
Vizcaya	17.496.293,55	17.283.111,45
Valencia	8.127.011,48	8.082.920,87
Toledo	41.345.633,22	40.925.717,54
Zaragoza	82.512.528,31	82.385.774,16
TOTAL	**251.285.464,39**	**250.814.561,89**

(*) No se incluye las inversiones inmobiliarias en curso.

7.1. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Las inversiones inmobiliarias están arrendadas a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de entre 1 y 15 años, existiendo rentas escalonadas y carencias al arrendamiento en algunos de ellos.

Los ingresos provenientes de los arrendamientos han ascendido a 14.984.721,93 euros al 31 de diciembre de 2019 (14.767.694,63 euros al 31 de diciembre de 2018).

El detalle de la superficie bruta alquilable en metros cuadrados propiedad de la Sociedad, se muestra a continuación:

	M2 Superficie Bruta Alquilable
P3 Bilbao Park, S.L.U.	13.987,00
P3 CLA Park, S.L.U.	14.502,00
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	7.729,00
P3 Loeches Park, S.L.U.	16.185,00
P3 Massalaves Park, S.L.U.	16.318,00
P3 Quer Park, S.L.U.	31.431,00
P3 Seseña Park, S.L.U.	30.422,00
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	31.896,00
P3 San Marcos Park, S.L.U.	30.918,00
P3 Villanueva Park, S.L.U.	47.967,00
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	80.037,00

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento, no cancelables al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes, considerando las primeras fechas de ruptura del contrato acordado con cada inquilino. En las mismas, no se han tenido en cuenta los incrementos por inflación que puedan producirse en el futuro:

	31/12/2019	31/12/2018
Hasta un año	14.666.437,78	15.122.332,20
Entre uno y cinco años	43.184.088,04	46.460.482,67
Más de cinco años	30.071.916,10	33.225.740,19
TOTAL	**87.922.441,92**	**94.808.555,06**

7.2. OTRA INFORMACIÓN

Valor de mercado e hipótesis clave para el cálculo del valor razonable utilizadas por CBRE:

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, según el último estudio realizado por un experto independiente, el valor de mercado agregado de las inversiones inmobiliarias es de 283.327.706 euros y 269.044.094 euros respectivamente.

- El Valor Razonable (Fair Value) mencionado anteriormente, con el fin de presentar información financiera bajo las Normas Internacionales de Información Financiera, es efectivamente el mismo que Valor de Mercado (Market Value).

- Para establecer la opinión sobre el valor razonable se han utilizado transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.

- Se han valorado las Propiedades individualmente y no se ha tenido en cuenta ningún descuento o prima que pueda negociarse en el mercado si la totalidad o parte de la cartera se comercializara simultáneamente, en lotes o en conjunto.

- El informe de valoración debe leerse siempre junto con los informes de valoración de los inmuebles.

- El valor agregado de los inmuebles que incorpora los costes de transacción reducidos, es de 283.327.706 euros sin IVA (269.044.094 euros a 31 de diciembre 2018).

- Las valoraciones han sido preparadas de acuerdo con la Evaluación de RICS - Normas Profesionales 2017 ("el Libro Rojo").

- CBRE cuenta con suficiente conocimiento, local y nacional, de las condiciones actuales del mercado inmobiliario en cuestión y tiene las habilidades y conocimientos necesarios para llevar a cabo las evaluaciones de manera competente.

- Cuando los conocimientos y habilidades requeridos en el Libro Rojo han sido prestados por más de un valorador dentro de CBRE, confirmamos que se ha conservado una lista de dichos valoradores dentro de los documentos de trabajo, junto con la confirmación de que cada valorador nombrado cumple con los requisitos del Libro Rojo.

- Se han tenido en cuenta distintas suposiciones en cuanto a la tenencia, el arrendamiento, el urbanismo y las condiciones y reparaciones efectuadas en los edificios y en los terrenos - incluyendo la contaminación del suelo y del agua subterránea.

- Si alguna de las informaciones o suposiciones en las que se basa la valoración se determinase posteriormente que son incorrectas, las cifras de valoración también podrían ser incorrectas.

8. ACTIVOS FINANCIEROS

8.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías de los activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018:

Activos financieros a largo plazo:

	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar	**Créditos, Derivados y otros**	**Créditos, Derivados y otros**
Fianzas y depósitos constituidos	2.109.743,84	2.174.460,35
Total	**2.109.743,84**	**2.174.460,35**

Activos financieros a corto plazo:

	31/12/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar	**Créditos, Derivados y otros**	**Créditos, Derivados y otros**
Clientes	2.004.046,15	2.094.924,94
Otros deudores	27.608,20	266,60
Cuenta corriente con sociedades del grupo (nota 14)	133.894,12	100.000,00
Fianzas y depósitos constituidos	151.975,40	-
Total	**2.317.523,87**	**2.194.924,94**

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 existen activos a corto plazo con las Administraciones Públicas, por importe de 198.133,40 euros y 433.726,14 euros respectivamente, que no se incluyen en este detalle (Ver Nota 11).

8.2. FIANZAS, DEPÓSITOS CONSTITUIDOS Y PERIODIFICACIONES

a) FIANZAS Y DEPÓSITOS CONSTITUIDOS

A 31 de diciembre de 2019, los importes de las partidas que componen el epígrafe de inversiones financieras a largo y corto plazo y los créditos a empresas son los siguientes, (así como el saldo debidamente reflejado a 31 de diciembre de 2018):

	31/12/2019	31/12/2018
Fianzas a largo plazo	2.109.743,84	2.174.460,35
Fianzas a corto plazo	151.975,40	-
Total	**2.261.719,24**	**2.174.460,35**

Las fianzas a largo plazo se corresponden fundamentalmente con las fianzas depositadas relacionadas con los alquileres de las inversiones inmobiliarias. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de la ley de arrendamientos urbanos.

La reducción experimentada en el saldo acumulado de la partida de "Fianzas y depósitos constituidos a largo plazo" durante el ejercicio 2019, responde a la reclasificación a corto plazo de 151.975,40 euros en la sociedad P3 San Marcos, S.L.U., con motivo del próximo vencimiento en uno de los contratos de arrendamiento. Además, se han producido los siguientes incrementos en las siguientes sociedades:

- P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.: 12.201,30 euros.
- P3 Quer Park, S.L.U.: 18.256,79 euros
- P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.: 56.800,80 euros

Las fianzas depositadas con anterioridad se reintegrarán conforme los contratos se vayan extinguiendo.

b) PERIODIFICACIONES

	31/12/2019	31/12/2018
Periodificaciones de activo a corto plazo	124.795,37	131.699,27

Las periodificaciones de activos a corto Plazo corresponden a los gastos anticipados liquidados durante el ejercicio y que se irán devengando en períodos posteriores (criterio mensual), a tenor de lo descrito en los párrafos anteriores.

8.3. CLIENTES Y DEUDORES VARIOS

La Sociedad presenta el siguiente detalle de préstamos y partidas a cobrar a 31 de diciembre de 2019, así como a 31 de diciembre de 2018:

	31/12/2019	31/12/2018
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.004.046,15	2.094.924,94
Deudores varios	27.608,20	-
TOTAL	**2.031.654,35**	**2.094.924,94**

Los valores razonables de los préstamos y partidas a cobrar coinciden con los valores contables.

Estas partidas están íntegramente denominadas en euros. Bajo el epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios se registra a 31 de diciembre de 2019, y a 31 de diciembre de 2018, principalmente los saldos pendientes por cobro de arrendamientos y el efecto contable de la linealización de rentas, en contratos con carencia o incentivos.

El efecto de las carencias en P3 Loeches, S.L.U., cuyo importe acumulado asciende a 458.258,43 euros, se ha reclasificado al pasivo de la sociedad al 31 de diciembre de 2019, estando dividido en 409.775,51 euros a largo plazo y 48.482,92 euros a corto plazo, debido al saldo acreedor acumulado a cierre del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, la cifra de "clientes por ventas y prestación de servicios" no mantiene registrado deterioro alguno.

La exposición máxima al riesgo de crédito, a fecha de presentación de la información, es el valor razonable de cada una de las categorías de cuentas a cobrar indicadas anteriormente. El Grupo mantiene determinados instrumentos de garantía para cubrir cualquier contingencia en algún posible impago de las rentas.

8.4. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019, y 31 de diciembre de 2018 respectivamente, es la siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
Cuentas corrientes a la vista	7.158.292,86	4.303.170,19
TOTAL	**7.158.292,86**	**4.303.170,19**

9. FONDOS PROPIOS

9.1. CAPITAL SOCIAL

Cierre	Clase	Número	Valor nominal/acción	Valor nominal total
31/12/2019	Nominativas	5.348.500	1,00	5.348.500,00

A 31 de diciembre de 2019, así como a 31 de diciembre del ejercicio 2018, el capital social de la Sociedad dominante ascendía a 5.348.500,00 euros, representado por 5.348.500 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad Dominante se constituyó con fecha 05 de mayo de 2016 con un capital social de 60.000 euros representado por 60.000 acciones de 1 euro cada una.

En el momento de su constitución los Accionistas desembolsaron el 25% del valor nominal de las acciones suscritas, esto es, la cantidad de 15.000 euros, si bien en fecha 8 de marzo de 2017 la Sociedad desembolsó el 75% del valor nominal de las acciones representativas del Capital Social, cuya suma asciende a 45.000 Euros, quedando totalmente liberadas las 60.000 acciones representativas del Capital Social. En esa misma fecha los anteriores Accionistas transmitieron el 100% de sus acciones a P3 Spain II s.r.o convirtiéndose así en el Accionista Único de la Sociedad.

Con fecha 12 de diciembre la Sociedad dominante realizó una ampliación de Capital por importe de 5.288.500 euros, por compensación de créditos con su Accionista Único en aquel momento.

Con fecha 13 de diciembre de 2017, como consecuencia de la admisión de la Sociedad a cotización oficial en la Bolsa del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), la Sociedad perdió la condición de unipersonalidad.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 el Accionista mayoritario de la Sociedad es P3 Spain II s.r.o. con un 93,39% de las acciones en las que se encuentra dividido el capital social de la Sociedad.

No existen contratos con el Accionista mayoritario distintos a los descritos en las presentes cuentas anuales consolidadas.

9.2. PRIMA DE EMISIÓN

Esta reserva es de libre disposición. A fecha de 31 de diciembre de 2019 y 31 de a diciembre de 2018 no existe prima emisión.

9.3. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 la reserva legal no se encuentra constituida en la Sociedad dominante.

9.4. OTRAS APORTACIONES

Con fecha 29 de abril de 2017, se aprueba por parte del Accionista Único extinguir una deuda que ostentaba con la Sociedad matriz, por importe de 30.000.000 de euros, y aportarla a los fondos propios de la Sociedad, con el fin de reforzar el patrimonio social del Grupo.

A su vez, con fecha 6 de abril 2017, el accionista Único decide aportar a los fondos propios de la Sociedad Dominante un importe de 59,999,67 Euros.

El saldo total de esta partida a 31 de diciembre de 2019 y de 2018 es de 30.059.999,67 Euros.

9.5 GESTION DEL CAPITAL

El Grupo P3 se financia, exclusivamente, con fondos recibidos de sociedades del grupo y sociedades vinculadas.

Las Sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen especial fiscal de las SOCIMI ("LSOCIMI") tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente en la Ley 16/2012 (Ver nota 1)

El Grupo controla la estructura de capital en base la ratio de endeudamiento con sociedades del Grupo y vinculadas. Este ratio es calculado por el Grupo como el endeudamiento neto dividido entre el total de capital. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras con grupo, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se refiere al patrimonio neto.

	31/12/2019	31/12/2018
Total endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas (corto y largo plazo)	207.786.794,94	208.793.309,24
Efectivo y otros medios equivalentes	7.158.292,86	4.303.170,19
Deuda neta	**200.628.502,08**	**204.490.139,05**
Patrimonio neto	33.983.133,51	33.517.716,40
Total capital empleado	**234.611.635,59**	**238.007.855,45**
Ratio de endeudamiento con empresas del grupo y vinculadas	**86%**	**86%**

9.6 RESULTADO POR SOCIEDADES

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación al resultado consolidado en el periodo a 31 de diciembre 2019 (comparativo 31 de diciembre de 2018), es el siguiente:

	31/12/2019	31/12/2018
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	(98.507,36)	(2.078.458,54)
P3 Bilbao Park, S.L.U.	320.139,14	246.224,95
P3 CLA Park, S.L.U.	423.236,08	449.712,74
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	195.954,88	196.800,73
P3 Loeches Park, S.L.U.	324.661,29	352.621,47
P3 Massalaves Park, S.L.U.	70.678,74	60.302,10
P3 Quer Park, S.L.U.	755.867,26	625.957,73
P3 Seseña Park, S.L.U.	515.191,91	450.815,13
P3 San Marcos Park, S.L.U.	671.798,27	655.027,32
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	775.204,98	722.858,81
P3 Villanueva Park, S.L.U.	55.345,25	63.922,03
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	(9.385,03)	(4.459,11)
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	1.266.176,19	1.199.574,23
TOTAL previo	**5.266.361,60**	**2.593.650,48**
Ajustes de consolidación (Dotación mayor amortización Inversión Inmobiliaria)	(775.221,70)	(775.221,70)
Ajustes de consolidación (Eliminación de dividendos)	(3.812.721,65)	(2.474.223,69)
Ajustes de consolidación (Eliminación provisiones participación empresas grupo)	(225.272,47)	332.363,38
TOTAL	**453.145,78**	**(323.431,53)**

9.7 RESULTADO POR ACCIÓN

El resultado por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo.

	31/12/2019	31/12/2018
Resultado neto atribuido a la Sociedad dominante	453.145,78	(323.431,53)
Nº de acciones	5.348.500,00	5.348.500,00
	0,08	**(0,06)**

El resultado diluido por acción, se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de las acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2019 y al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no existen obligaciones convertibles en vigor por lo que el resultado básico y diluido por acción coinciden.

10. PASIVOS FINANCIEROS

10.1. ANÁLISIS POR CATEGORÍAS

El valor en libros de cada una de las categorías los pasivos financieros establecidos en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente a 30 de junio 2018, respecto de 31 de diciembre de 2017:

Pasivos financieros a largo plazo:

	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar	**Otros**	**Otros**
Fianzas y depósitos recibidos	2.258.181,65	2.236.411,68
Otros pasivos financieros	409.775,51	-
Deudas con empresas del Grupo (Nota 14)	199.884.389,54	202.677.548,11
Total	**202.142.571,19**	**204.913.959,79**

Pasivos financieros a corto plazo:

	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar	**Otros**	**Otros**
Fianzas y depósitos	151.975,40	-
Otros pasivos financieros	48.482,92	-
Deudas con empresas del grupo (Nota 14)	7.902.405,40	6.115.761,13
Acreedores empresas del grupo (Nota 14)	101.397,00	208.494,34
Acreedores varios	1.355.207,41	538.865,60
Total	**9.559.468,13**	**6.863.121,07**

Respecto de ***Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo***, el importe incluido corresponde a las fianzas y garantías recibidas relacionadas con los alquileres de los locales de las inversiones inmobiliarias por importe de 2.258.181,65 euros al 31 de diciembre de 2019 (2.236.411,68 euros a 31 de diciembre de 2018).

El saldo registrado en ***Otros pasivos financieros a largo plazo***, corresponde a la reclasificación al 31 de diciembre de 2019 del importe acumulado de la linealización de rentas en P3 Loeches, cuyo saldo acreedor asciende a 409.775,51 euros.

El saldo registrado en la cuenta ***Deudas con empresas del grupo***, corresponde al principal de los préstamos con la Sociedad matriz, **P3 Czech HoldCo s.r.o** (198.414.999,32 euros a 31 de diciembre 2019 y 201.208.157,89 euros a 31 de diciembre de 2018) así como **P3 Spain II, s.r.o** (1.469.390,22 euros a 31 de diciembre 2019 y a 31 de diciembre de 2018).

El saldo registrado en ***Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo*** a 31 de diciembre de 2019, por importe de 151.975,40 euros, corresponde a la fianza de un contrato de arrendamiento de la sociedad P3 San Marcos, cuyo vencimiento se producirá durante el ejercicio 2020.

El saldo registrado en ***Otros pasivos financieros***, corresponde a la reclasificación al 31 de diciembre de 2019 del importe acumulado de la linealización de rentas en P3 Loeches, cuyo saldo acreedor asciende a 48.482,92 euros.

En el epígrafe ***Deudas con empresas del Grupo a Corto Plazo***, se incluyen los intereses acumulados a 31 de diciembre 2019 por importe de 7.615.734,97 euros (5.917.085,92 euros a 31 de diciembre de 2018) con la Sociedad matriz, **P3 Czech HoldCo, s.r.o**. así como los intereses acumulados a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 por un importe de 237.668,78 euros y 168.607,44 euros respectivamente, por los intereses con otra sociedad del Grupo, **P3 Spain II, s.r.o.,** debido a los prestamos entre compañías que mantienen estas sociedades con las sociedades españolas.

Así mismo, a 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene un saldo acreedor de 48.602,65 euros con P3 Abrera Parks, S.L.U., y 399,00 euros con la sociedad del Grupo, P3 Spain II, s.r.o. por unos servicios pendientes de facturar por ésta última

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 existen pasivos a corto plazo con las Administraciones Públicas, por importe de 583.684,62 euros y 700.770,82 euros respectivamente, que no se incluyen en este detalle (ver detalle Nota 11).

11. SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	31/12/2019	
	Activo	**Pasivo**
Corriente		
Otros	-	-
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	198.133,40	577.126,09
Retenciones y pagos a cuenta	-	6.558,53
Total	**198.133,40**	**583.684,62**

	31/12/2018	
	Activo	**Pasivo**
Corriente		
Otros	-	77.359,43
Impuesto al Valor Añadido (IVA)	430.304,89	622.717,56
Retenciones y pagos a cuenta	3.421,25	693,83
Total	**433.726,14**	**700.770,82**

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. El Grupo 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 Dominante, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por el Grupo.

12. CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos a 31 de diciembre de 2019 y 2018, la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Resultados de las Sociedades en los estados financieros individuales:

	2019	
	Régimen SOCIMI Resultados de las Sociedades en las CCAA individuales	**Régimen General Resultados de las Sociedades en las CCAA individuales**
P3 Spain Logistic Park, S.A.	(98.507,36)	-
P3 Bilbao Park, S.L.U.	320.139,14	-
P3 CLA Park, S.L.U.	423.236,08	-
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	195.954,88	-
P3 Loeches Park, S.L.U.	324.661,29	-
P3 Massalaves Park, S.L.U.	70.678,74	-
P3 Quer Park, S.L.U.	755.867,26	-
P3 San Marcos Park, S.L.U.	671.798,27	-
P3 Seseña Park, S.L.U.	515.191,91	-
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	775.204,98	-
P3 Villanueva Park, S.L.U.	55.345,25	-
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	-	(9.385,03)
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	1.266.176,19	-
TOTAL previo	**5.275.746,63**	**(9.385,03)**

	2018	
	Régimen SOCIMI Resultados de las Sociedades en las CCAA individuales	**Régimen General Resultados de las Sociedades en las CCAA individuales**
P3 Spain Logistic Park, S.A.	(2.410.821,92)	-
P3 Bilbao Park, S.L.U.	246.224,95	-
P3 CLA Park, S.L.U.	449.712,74	-
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	196.800,73	-
P3 Loeches Park, S.L.U.	352.621,47	-
P3 Massalaves Park, S.L.U.	60.302,10	-
P3 Quer Park, S.L.U.	625.957,73	-
P3 San Marcos Park, S.L.U.	643.213,72	-
P3 Seseña Park, S.L.U.	450.815,13	-
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	719.786,68	-
P3 Villanueva Park, S.L.U.	63.922,03	-
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	-	(4.459,11)
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	1.199.574,23	-
TOTAL previo	**2.598.109,59**	**(4.459,11)**

En el caso de P3 Villanueva Park Solar, S.L.U., en Régimen General:

31/12/2019	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio			9.385,03
Efecto impositivo			-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			9.385,03
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**9.385,03**

31/12/2018	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio			(4.459,11)
Efecto impositivo			-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			**(4.459,11)**
Diferencias permanentes	22,92	(110,29)	(87,37)
Diferencias temporarias	-	-	0,00
Base imponible (resultado fiscal)			**(4.546,48)**

En el caso del resto de las doce sociedades, en régimen SOCIMI:

31/12/2019	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio resto de Sociedades Dependientes			5.275.746,63
Efecto impositivo			-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			**5.275.746,63**
Diferencias permanentes resto de Sociedades Dependientes	-	-	-
Diferencias temporarias resto de Sociedades Dependientes	2.827.519,89	(269.188,09)	2.558.331,80
Base imponible (resultado fiscal) Sociedades bajo Régimen SOCIMI			**7.834.078,43**

Las diferencias temporarias del 2019 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 2.558.331,80 euros y corresponden a:

- Ajuste negativo por la reversión del deterioro de instrumentos de patrimonio del grupo y asociadas del ejercicio por importe de 225.272,47 euros correspondiente a la dotación que P3 Spain Logistic Parks, S.L., ha realizado sobre la participación de Villanueva Park Solar, S.L.

- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 2.827.519,89 euros.

- Ajuste negativo por la recuperación de la dotación por amortización de inversiones materiales no deducible de acuerdo con la Ley 16/2012, que establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo era deducible hasta el 70% de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible recuperándose, a partir del ejercicio 2015, linealmente en 10 años por importe de 43.915,62 euros.

31/12/2018	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado del ejercicio resto de Sociedades Dependientes			2.598.109,59
Efecto impositivo			-
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos			**2.598.109,59**
Diferencias permanentes resto de Sociedades Dependientes	2.106,35	-	2.106,35
Diferencias temporarias resto de Sociedades Dependientes	3.217.601,90	(43.915,62)	3.173.686,28
Base imponible (resultado fiscal) Sociedades bajo Régimen SOCIMI	**3.219.708,25**	**(43.915,62)**	**5.773.902,22**

Las diferencias temporarias del 2018 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 3.173.686,28 euros y corresponden a:

- Ajuste positivo por el deterioro de instrumentos de patrimonio del grupo y asociadas del ejercicio por importe de 332.363,38 euros correspondiente a la dotación que P3 Spain Logistic Parks, S.L., ha realizado sobre la participación de Villanueva Park Solar, S.L.

- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 2.878.403,42 euros.

- Ajuste negativo por la recuperación de la dotación por amortización de inversiones materiales no deducible de acuerdo con la Ley 16/2012, que establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo era deducible hasta el 70% de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible recuperándose, a partir del ejercicio 2015, linealmente en 10 años por importe de 43.916 euros.

Al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, el detalle de las bases imponibles negativas individuales de las Sociedades que tributan régimen general no registradas en el balance consolidado adjunto es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Bases imponibles utilizadas (estimada)	Pendiente al final del ejercicio
2015	32.162,00	(9.385,03)	22.776,97
2016	15.381,00		15.381,00
2017	16.806,00		16.806,00
2018	4.546,00		4.546,00
Total	**68.895,00**	**(9.385,03)**	**59.509,97**

Al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019, el detalle de las bases imponibles negativas individuales de las Sociedades que tributan régimen especial SOCIMI, generadas con anterioridad a la entrada en este régimen, no registradas en el balance consolidado adjunto es el siguiente:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio	Pendiente al final del ejercicio
2015	16.312	16.312
2016	6.674	6.674
Total	**22.985**	**22.985**

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS Y OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

La distribución del importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación del Grupo correspondiente a sus operaciones continuadas por categorías de actividades es la siguiente:

PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (Euros)	31/12/2019	31/12/2018
Ingresos por arrendamiento de locales	14.984.721,93	14.767.694,63
Ingresos por explotación de placas solares	57.619,38	61.948,86
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	967.589,24	753.184,30
TOTAL	**16.009.930,55**	**15.582.827,79**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios por prestación de servicios desglosado por provincia en los ejercicios terminados a 31 de diciembre 2019 y 31 de diciembre de 2018, en el siguiente orden es la siguiente:

31/12/2019	Euros
Madrid	4.285.361,36
Guadalajara	1.692.435,08
Vizcaya	1.145.081,58
Valencia	560.896,68
Toledo	2.418.745,37
Zaragoza	4.939.821,24
TOTAL	**15.042.341,31**

31/12/2018	Euros
Madrid	4.316.216,11
Guadalajara	1.529.403,12
Bilbao	1.127.225,57
Valencia	554.245,68
Toledo	2.396.140,25
Zaragoza	4.906.412,76
TOTAL	**14.829.643,49**

13.2. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (Euros)	31/12/2019	31/12/2018
Servicios Exteriores:		
Reparaciones y conservación	171.111,24	315.759,53
Servicios profesionales independientes	1.984.389,33	1.933.821,19
Primas de seguros	125.596,11	485.098,21
Servicios bancarios	10.738,15	6.195,40
Otros servicios	107.979,89	74.608,18
TOTAL	**2.399.814,72**	**2.815.482,51**

El epígrafe de "Reparaciones y conservación" incluye gastos relacionados con las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo.

Respecto a Otros tributos el desglose correspondiente sería el siguiente:

PERDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (Euros)	31/12/2019	31/12/2018
Tributos:		
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	766.691,05	758.636,91
Impuesto Actividades Económicas	106.921,99	77.993,93
Otras tasas	-	128.683,18
TOTAL	**873.613,04**	**965.314,02**

13.3. RESULTADO FINANCIERO

El detalle de este epígrafe al periodo comprendido hasta 31 de diciembre 2019, y respecto del 31 de diciembre 2018, es el siguiente:

PERDIDAS Y GANACIAS CONSOLIDADA A 31/12/2019 (Euros)	
Ingresos financieros:	
- Otros ingresos financieros	-
TOTAL	-
Gastos financieros:	
- Intereses de préstamos con empresas del Grupo (Nota 14)	(8.674.551,82)
- Diferencias de cambio	(1.366,97)
TOTAL	**(8.675.918,79)**

PERDIDAS Y GANACIAS CONSOLIDADA A 31/12/2018 (Euros)	
Ingresos financieros:	
- Otros ingresos financieros	30,22
TOTAL	**30,22**
Gastos financieros:	
- Intereses de préstamos con empresas del Grupo (Nota 14)	(8.749.133,51)
- Diferencias de cambio	(1.863,75)
TOTAL	**(8.750.967,04)**

14. PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con el Grupo tanto durante el ejercicio terminado de 2019 como en el 2018 así como la naturaleza de dicha vinculación es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
P3 SPAIN II S.R.O	Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante
P3 Czech HoldCo, s.r.o.	Sociedad Holding del Grupo P3.

14.1. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

El detalle de saldos deudores a 31 de diciembre de 2019 y 2018, se corresponde con el cuadro que a continuación de detalla:

	Tipo de Vinculación	**Tipo de Vinculacion**	**Parte Vinculada**		**Saldo (31/12/2019)**	**Transacción (31/12/2019)**
P3 CLA Park, S.L.U.	Cuenta corriente	Socio	P3 Logisticas Parks Iberia, S.L.U.	100,00%	133.894,12	133.894,12
TOTALES					**133.894,12**	**133.894,12**

	Tipo de Vinculación	**Tipo de Vinculacion**	**Parte Vinculada**		**Saldo (31/12/2018)**	**Transacción (31/12/2018)**
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	Cuenta corriente	Socio	Pointpark Properties, S.R.O.	100,00%	100.000,00	100.000,00
TOTALES					**100.000,00**	**100.000,00**

El detalle de saldos acreedores a 31 de diciembre de 2019 y 2018, se corresponde con el cuadro que a continuación de detalla:

	Tipo de Vinculación	**Tipo de Vinculacion**	**Parte Vinculada**		**Saldo (31/12/2019)**	**Transacción (31/12/2019)**
P3 Bilbao Park, S.L.U.	Cuenta corriente	Socio	P3 Abrera Parks, S.L.U.	100,00%	48.602,65	48.602,65
P3 Quer Park, S.L.U.	Cuenta corriente	Socio	P3 Spain II, s.r.o.	100,00%	399,00	399,00
TOTALES					**49.001,65**	**49.001,65**

El detalle de saldos y transacciones por financiación con empresas del grupo, se corresponde con el cuadro que a continuación de detalla:

31 de diciembre de 2019

	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculacion	Parte Vinculada		Principal préstamo (31/12/2019)	Intereses acumulados (31/12/2019)
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Spain II s.r.o.	100,00%	1.469.390,22	237.668,77
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	81.521.064,27	5.511.413,76
P3 Bilbao Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	9.865.272,99	96.297,54
P3 Cla Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	9.345.762,07	83.444,90
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	3.993.258,35	38.804,84
P3 Loeches Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	4.784.916,31	43.880,50
P3 Massalaves Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	5.898.886,65	138.142,42
P3 Quer Park Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	12.883.959,96	959.874,24
P3 San Marcos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	16.349.421,39	158.007,64
P3 Seseña Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	5.748.351,67	56.203,43
P3 Toledo Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	5.971.862,18	54.397,30
P3 Villanueva Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	17.679.459,18	234.977,11
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	24.372.784,30	240.291,30
TOTALES					**199.884.389,54**	**7.853.403,75**

31 de diciembre de 2018

	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculacion	Parte Vinculada		Principal préstamo (31/12/2018)	Intereses acumulados (31/12/2018)
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Spain II s.r.o.	100,00%	1.469.390,22	168.607,44
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	81.521.064,27	4.179.923,75
P3 Spain Logistic Park SOCIMI, S.A.	Ico-account	Socio	P3 Group S.A.R.L	100,00%	-	30.067,77
P3 Bilbao Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	10.132.320,91	144.972,09
P3 Cla Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	9.505.777,89	91.141,14
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	4.075.579,80	51.842,76

	Tipo de Vinculación	Tipo de Vinculacion	Parte Vinculada		Principal préstamo (31/12/2018)	Intereses acumulados (31/12/2018)
P3 Loeches Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	5.052.587,31	50.061,95
P3 Massalaves Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	5.898.886,65	81.400,31
P3 Quer Park Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	12.883.959,96	508.935,64
P3 San Marcos Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	16.558.008,70	170.802,33
P3 Seseña Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	5.917.587,95	62.574,52
P3 Toledo Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	6.246.859,05	61.472,34
P3 Villanueva Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	18.030.971,52	247.206,37
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	Intercompany Loan Agreement	Socio	P3 Czech HoldCo s.r.o.	100,00%	25.384.553,88	266.752,72
TOTALES					**202.677.548,11**	**6.115.761,13**

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.

En fecha 6 de abril de 2017, la Sociedad Dominante, así como las Sociedades dependientes firmaron una serie de préstamos concedidos por parte del Accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, esto es P3 Spain II, s.r.o., (antes "*P3 Czech Holdco S.r.o.*").

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, los préstamos respecto del citado Accionista Mayoritario, se detallan a continuación, los cuales coinciden con los préstamos abiertos a 31 de diciembre de 2019 y 2018, para los cuales se detalla la cantidad dispuesta e intereses generados en los cuadros descritos anteriormente:

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, s.r.o. (en adelante el "prestamista") y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (antes "Chadwick, S.A.") (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 50.000.000 de euros con un tipo de interés de 4,7% anual. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 1.469.390,22 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 237.668,77 euros (168.607,44euros al 31 de diciembre de 2018).

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el "prestamista") y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (antes "Chadwick, S.A.") (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 100.000.000 de euros con un tipo de interés de 4,7% anual. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 81.521.064,27 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 5.511.413,76 euros (4.179.923,75 euros al 31 de diciembre de 2018).

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el "prestamista") y P3 Bilbao Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 15.000.000 de euros con un tipo de interés

de 3,8% anual. A 31 de diciembre de 2019 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 9.865.272,99 euros (10.132.320,91 euros al 31 de diciembre de 2018). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 96.297,54 euros (144.972,09 euros al 31 de diciembre de 2018.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o (en adelante el "prestamista") y P3 CLA Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,8% anual. A 31 de diciembre de 2019 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 9.345.762,07 euros (9.505.777,89 euros a 31 de diciembre de 2018). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 83.444,90 euros (91.141,14 euros al 31 de diciembre de 2018).

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el "prestamista") y P3 Getafe los Olivos, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,5% anual. A 31 de diciembre de 2019 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 3.993.258,35 euros (4.075.579,8 euros al 31 de diciembre de 2018). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 38.804,84 euros (51.842,76 euros al 31 de diciembre de 2018).

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o (en adelante el "prestamista") y P3 Loeches Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,5% anual. A 31 de diciembre de 2019 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 4.784.916,31 euros (5.052.587,31 euros al 31 de diciembre de 2018). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 43.880,50 euros (50.061,95 euros al 31 de diciembre de 2018).

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o (en adelante el "prestamista") y P3 Massalaves Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 5,20% anual. A 31 de diciembre de 2019 la cantidad dispuesta por el prestamista es de -5.898.886,65 euros (5.898.886,65 euros al 31 de diciembre de 2018). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 138.142,42euros (81.400,31 euros al 31 de diciembre de 2018).

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o (en adelante el "prestamista") y P3 Quer Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 15.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,50% anual. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 12.883.959,96 euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 959.874,24 (508.935,64 euros al 31 de diciembre de 2019).

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o (en adelante el "prestamista") y P3 San Marcos Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 25.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,80% anual. A 31 de diciembre de 2019 la cantidad dispuesta por el prestamista es de -16.349.421,39 euros (16.558.008,70 euros al 31 de diciembre de 2018). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 158.007,64 (170.802,33 euros al 31 de diciembre de 2018).

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o (en adelante el "prestamista") y P3 Seseña Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,80% anual. A 31 de diciembre de 2019 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 5.748.351,67 euros (5.917.587,95 euros al 31 de diciembre de 2018). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 56.203,43 euros (62.574,52 euros al 31 de diciembre de 2018).

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o . (en adelante el "prestamista") y P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 10.000.000 de euros con un tipo de interés de 3.5% anual. A 31 de diciembre de 2019 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 5.971.862,18 euros (6.246.859,05 euros al 31 de diciembre de 2018). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 54.397,30 euros (61.472,34 euros al 31 de diciembre de 2018).

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o . (en adelante el "prestamista") y P3 Villanueva Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 25.000.000 de euros con un tipo de interés de 5.20% anual. A 31 de diciembre de 2019 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 17.679.459,18 euros (18.030.971,52 euros al 31 de diciembre de 2018). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 234.977,11 euros (247.206,37euros al 31 de diciembre de 2018).

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el "prestamista") y P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U. (en adelante el "prestatario") mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 35.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,80% anual. A 31 de diciembre de 2019 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 24.372.784,30 euros (25.384.553,88 euros al 31 de diciembre de 2018). Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2019 ascienden a 240.291,30 euros (266.752,72 euros al 31 de diciembre de 2018).

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U. (en adelante el *"prestatario"*) mediante el cual el prestamista ponía a disposición del prestatario una cantidad máxima de 5.000.000 de euros con un tipo de interés de 3,50% anual. A 31 de diciembre 2019 y 2018 la cantidad dispuesta por el prestamista es de 0 euros por lo que no ha generado interés pendiente de pago.

A continuación, se desglosa el detalle de saldos comerciales de acreedores empresas del grupo, dicho saldo corresponde a los Management Fees devengados con P3 Group S.A.R.L y P3 Logistic Parks s.r.o. a 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	P3 Group S.à.R.L.	
	31/12/2019	31/12/2018
P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.U	-	21.397,33
P3 Bilbao Park, S.L.U.	-	12.698,16
P3 CLA Park, S.L.U.	-	12.640,22
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	-	7.295,38
P3 Loeches Park, S.L.U.	-	8.922,83
P3 Massalaves Park, S.L.U.	-	6.307,69
P3 Quer Park, S.L.U.	-	21.655,44
P3 San Marcos Park, S.L.U.	-	24.479,95
P3 Seseña Park, S.L.U.	-	17.388,36
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	-	15.488,19
P3 Villanueva Park, S.L.U.	-	21.736,29
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	-	281,03
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	-	38.203,47
TOTAL	-	208.494,34

	PointPark Properties s.r.o.	
	31/12/2019	31/12/2018
P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.U	-	-
P3 Bilbao Park, S.L.U.	7.304,00	-
P3 CLA Park, S.L.U.	7.695,00	-
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	4.316,00	-
P3 Loeches Park, S.L.U.	4.837,00	-
P3 Massalaves Park, S.L.U.	3.518,00	-
P3 Quer Park, S.L.U.	11.375,00	-
P3 San Marcos Park, S.L.U.	13.596,00	-
P3 Seseña Park, S.L.U.	8.807,00	-
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	7.475,00	-
P3 Villanueva Park, S.L.U.	11.578,00	-
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	231,00	-
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	20.665,00	-
TOTAL	101.397,00	-

Por otra parte, se incluyen a continuación los importes relacionados con transacciones registradas durante el ejercicio terminado en 2019 y 2018 con acreedores empresas del grupo:

	P3 Group S.à.R.L.	
	31/12/2019	31/12/2018
P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.U	59.760,42	21.397,33
P3 Bilbao Park, S.L.U.	2.525,21	5.737,41
P3 CLA Park, S.L.U.	2.590,84	6.067,82
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	4.635,41	3.484,67
P3 Loeches Park, S.L.U.	2.612,61	4.149,94
P3 Massalaves Park, S.L.U.	2.530,90	2.899,57
P3 Quer Park, S.L.U.	6.920,50	9.605,26
P3 San Marcos Park, S.L.U.	2.817,58	10.868,50
P3 Seseña Park, S.L.U.	6.607,32	7.658,23
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	2.712,69	6.913,94
P3 Villanueva Park, S.L.U.	2.987,01	9.938,62
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	102,09	121,83
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	3.585,97	17.066,12
TOTAL	100.388,55	105.909,24

	PointPark Properties s.r.o.	
	31/12/2019	31/12/2018
P3 Bilbao Park, S.L.U.	87.648,00	87.648,00
P3 CLA Park, S.L.U.	92.340,00	92.340,00
P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	51.792,00	51.792,00
P3 Loeches Park, S.L.U.	58.044,00	58.044,00
P3 Massalaves Park, S.L.U.	42.216,00	42.216,00
P3 Quer Park, S.L.U.	136.500,00	136.500,00
P3 San Marcos Park, S.L.U.	163.152,00	163.152,00
P3 Seseña Park, S.L.U.	105.684,00	105.684,00
P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	89.700,00	89.700,00
P3 Villanueva Park, S.L.U.	138.936,00	138.936,00
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	2.772,00	2.772,00
P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	247.980,00	247.980,00
TOTAL	1.216.764,00	1.216.764,00

15. ADMINISTRADORES Y ALTA DIRECCIÓN

Ni la Sociedad Dominante ni sus sociedades dependientes mantienen saldos con el Consejo de Administración ni la Alta Dirección, ni han concedido retribución alguna a los mismos durante el periodo comprendido entre el 1 de enero a 31 de diciembre 2019, ni durante el ejercicio 2018.

Ni la Sociedad Dominante ni sus sociedades dependientes mantienen ningún compromiso por pensiones o seguros de vida con ningún miembro del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

En relación con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad dominante ha comunicado que no ha mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos.

	Sociedad	% Participación	Cargo o función
David Marquina	**P3 Spain Logistics Park SOCIMI, S.A.**	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Bilbao Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Cla Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Loeches Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Massalaves Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Quer Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 San Marcos Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Seseña Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Toledo Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Villanueva Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Zaragoza Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Illescas Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración

	Sociedad	% Participación	Cargo o función
D. Otis Lee Spencer	**P3 Spain Logistics Park SOCIMI, S.A.**	0,2%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Bilbao Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Cla Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Loeches Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Massalaves Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Quer Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 San Marcos Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Seseña Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Toledo Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Villanueva Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Zaragoza Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Illescas Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Abrera Park, S.L.U	0%	Miembro del Órgano de Administración

	Sociedad	% Participación	Cargo o función
Katie Jane Schoultz	**P3 Spain Logistics Park SOCIMI, S.A.**	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Bilbao Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Cla Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Loeches Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Massalaves Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Quer Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 San Marcos Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Seseña Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Toledo Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Villanueva Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Zaragoza Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Illescas Park, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Abrera Park, S.L.U	0%	Miembro del Órgano de Administración
	P3 Spain Investments, S.L.U.	0%	Miembro del Órgano de Administración

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

Las políticas de gestión de riesgos del Grupo son establecidas por el Consejo de Administración. En base a estas políticas, el Grupo ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad.

16.1 INFORMACIÓN CUALITATIVA

La gestión de los riesgos financieros del Grupo 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 al Grupo:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general el Grupo 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. Los contratos de arrendamiento firmados con los arrendatarios son a largo plazo.

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, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance de situación.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera del Grupo, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

16.2 INFORMACIÓN CUANTITATIVA

a) Riesgo de crédito

El Grupo no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

b) Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera a largo plazo con empresas del Grupo está referenciada a un tipo de interés fijo.

c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/20009 de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, el Grupo pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

17. OTRA INFORMACIÓN

17.1. ESTRUCTURA DEL PERSONAL

El Grupo no cuenta con empleados por lo que no existen gastos de personal.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 2 hombres y 1 mujer.

17.2 HONORARIOS DE AUDITORÍA

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

	31/12/2019	31/12/2018
Servicios de auditoría y servicios de revisión	32.000,00	32.000,00
Otros Servicios de Verificación	13.000,00	12.000,00
TOTAL	**45.000,00**	**44.000,00**

Las cuentas anuales de los ejercicios 2019 y 2018 han sido auditados por BDO Auditores, S.L.P.

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante el período 1 de enero a 31 de diciembre 2019 y 2018, con independencia del momento de su facturación.

18. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010 DE 5 DE JULIO

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2019	2018
Concepto	**Días**	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	47,77	65,33
Ratio de operaciones pagadas	53,95	36,29
Ratio de operaciones pendientes de pago	27,48	466,34
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	2.274.656,64	4.374.907,66
Total pagos pendientes	692.003,09	316.884,86

19. INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

Los sistemas, equipos, instalaciones y gastos incurridos por el Grupo para la protección y mejora del medio ambiente no son significativos al 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre 2018.

Con los procedimientos actualmente implantados, el Grupo considera que los riesgos medioambientales se encuentran adecuadamente controlados.

El Grupo no ha recibido subvenciones de naturaleza medioambiental durante el periodo de cuatro meses finalizado a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre 2018.

20. 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, se detalla a continuación la siguiente información:

1- Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

   Las reservas procedentes de ejercicios anteriores en los que no se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre son:

   a) P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.: 898,08 euros de reservas negativas como consecuencia de las pérdidas que obtuvo la sociedad en 2016.

   b) Respecto de cada una de las sociedades dependientes las reservas generadas antes de la compra de estas sociedades son las siguientes:

Denominación	Prima de emisión	Reservas
P3 Bilbao Park, S.L.U.	4.299.166,00	156.141,84
P3 Cla Park, S.L.U.	2.495.473,00	261.630,63
P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	2.076.390,00	107.080,68
P3 Loeches Park, S.L.U.	1.619.733,86	161.506,17
P3 Massalaves Park, S.L.U.	1.243.876,00	21.596,93
P3 Quer Park, S.L.U.	6.817.069,00	211.052,90
P3 San Marcos Park, S.L.U.	7.674.408,00	536.433,01
P3 Seseña Park, S.L.U.	4.463.488,73	67.504,81
P3 Toledo Park, S.L.U.	3.659.615,02	164.863,02
P3 Villanueva Park, S.L.U.	3.253.022,00	172.307,54
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	0,00	1.630,86
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	6.120.230,00	260.671,39

2- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciado la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Denominación	Importe dividendo	Fecha de adopción	Ejercicio	Retención
P3 Bilbao Park, S.L.U.	196.979,96	11/06/2019	2018	0%
P3 Cla Park, S.L.U.	359.770,19	11/06/2019	2018	0%
P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	155.062,72	11/06/2019	2018	0%
P3 Loeches Park, S.L.U.	282.097,18	11/06/2019	2018	0%
P3 Massalaves Park, S.L.U.	43.417,51	11/06/2019	2018	0%
P3 Quer Park, S.L.U.	450.689,57	11/06/2019	2018	0%
P3 San Marcos Park, S.L.U.	514.570,98	11/06/2019	2018	0%
P3 Seseña Park, S.L.U.	324.586,89	11/06/2019	2018	0%
P3 Toledo Park, S.L.U.	575.829,34	11/06/2019	2018	0%
P3 Villanueva Park, S.L.U.	46.023,86	11/06/2019	2018	0%
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	-	11/06/2019	2018	0%
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	863.693,45	11/06/2019	2018	0%

Denominación	Importe dividendo	Fecha de adopción	Ejercicio	Retención
P3 Bilbao Park, S.L.U.	213.517,73	30/06/2018	2017	0%
P3 Cla Park, S.L.U.	381.823,50	30/06/2018	2017	0%
P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	109.275,46	30/06/2018	2017	0%
P3 Loeches Park, S.L.U.	122.355,97	30/06/2018	2017	0%
P3 Massalaves Park, S.L.U.	-	30/06/2018	2017	0%
P3 Quer Park, S.L.U.	293.972,54	11/06/2018	2017	0%
P3 San Marcos Park, S.L.U.	534.035,55	11/06/2018	2017	0%
P3 Seseña Park, S.L.U.	38.046,90	30/06/2018	2017	0%
P3 Toledo Park, S.L.U.	422.620,94	30/06/2018	2017	0%
P3 Villanueva Park, S.L.U.	-	30/06/2018	2017	0%
P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.	-	30/06/2018	2017	0%
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	358.575,10	11/06/2018	2017	0%

3- En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

Ver punto 2.

4- Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a los que se refieren los puntos 2 y 3 anteriores.

Ver punto 2.

5- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley. Ver nota 7.

6- Identificación de activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley. Ver nota 7.

7- Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sean para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio en que procedan dichas reservas.

No es de aplicación.

LIMITACIONES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2 de Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la Sociedad Dominante debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. A 31 de diciembre de 2019 la reserva legal no se encuentra constituida.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinaría a la compensación de estas pérdidas.

REPARTO OBLIGATORIO DE DIVIDENDOS

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 27 de sus estatutos sociales, la Sociedad Dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendos a los Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

21. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante el ejercicio 2017, concretamente, en fecha 6 de abril de 2017 el Grupo adquirió el 100% de las participaciones sociales y derechos de voto de las sociedades dependientes, teniendo las mismas un precio de adquisición total de 115.945.250,58 de euros. Dicho precio, se ajustó posteriormente hasta un total de 115.896.164,33 euros.

Durante el ejercicio 2019, las participaciones sociales y derechos de voto de las sociedades dependientes, asciende a 115.789.073,42 euros. Dicho precio, frente al año 2017, se ha corregido con 107.090,91 euros de deterioro en las participaciones de una de las Sociedades Dependientes, P3 Villanueva Park Solar, motivo de ser mayor el valor neto contable registrado en la Sociedad Dominante frente al importe recuperable de la misma. A 31 de diciembre de 2018, el deterioro registrado en esta participación era de 332.363,38 euros, por lo que se ha registrado una reversión de deterioro de valor en la Sociedad dominante por importe de 225.272,47 euros.

22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos (entendiendo en este caso la localización geográfica de los activos) ya que el Grupo sólo tiene una actividad para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019:

Segmento de actividad	Operaciones Holding	Operaciones Inmobiliarias											Explotación de placa solar	
Segmento geográfico	Madrid	Bilbao	Madrid	Madrid	Madrid	Valencia	Guadalajara	Madrid	Toledo	Toledo	Zaragoza	Zaragoza	Zaragoza	
Sociedad	P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.	P3 Bilbao Park, S.L.U.	P3 CLA Park, S.L.U.	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	P3 Loeches Park, S.L.U.	P3 Massalaves Park, S.L.U.	P3 Quer Park, S.L.U.	P3 San Marcos Park, S.L.U.	P3 Seseña Park, S.L.U.	P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	P3 Villanueva Park, S.L.U.	P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	-	1.145.081,58	1.093.312,75	522.719,20	830.103,90	560.896,68	1.692.435,08	1.839.225,51	1.131.039,24	1.287.706,13	1.688.112,11	3.194.089,75	57.619,38	15.042.341,31
Otros ingresos de explotación	-	102.892,70	102.045,55	63.634,79	10.674,86	35.036,60	46.586,35	173.197,70	90.633,97	20.868,73	70.799,15	251.218,84	-	967.589,24
Otros gastos de explotación	(235.950,14)	(214.258,58)	(264.314,93)	(154.656,57)	(182.538,38)	(121.653,24)	(287.665,99)	(439.580,62)	(226.786,69)	(197.692,53)	(295.776,09)	(620.405,06)	(32.148,94)	(3.273.427,76)
Amortización del inmovilizado	-	(356.654,88)	(236.485,27)	(107.457,33)	(229.576,45)	(102.814,77)	(298.782,30)	(325.026,70)	(383.501,65)	(194.361,44)	(589.864,49)	(738.029,56)	(32.514,05)	(3.595.068,89)
Otros resultados	-	-	-	-	-	-	0,01	-	1,40	-	-	(12.370,74)	-	(12.369,33)
RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN	**(235.950,14)**	**677.060,82**	**694.558,10**	**324.240,09**	**428.663,93**	**371.465,27**	**1.152.573,15**	**1.247.815,89**	**611.386,27**	**916.520,89**	**873.270,68**	**2.074.503,23**	**(7.043,61)**	**9.129.064,57**
Ingresos Financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Financieros	(3.900.551,34)	(384.277,53)	(332.287,94)	(154.640,63)	(176.147,55)	(306.742,11)	(450.938,60)	(628.618,00)	(224.392,63)	(217.928,09)	(936.258,40)	(961.769,00)	-	(8.674.551,82)
Diferencias de cambio	-	(153,08)	12,65	-	-	(43,35)	(510,63)	-	(428,24)	-	(3,35)	(240,97)	-	(1.366,97)
RESULTADO FINANCIERO	**(3.900.551,34)**	**(384.430,61)**	**(332.275,29)**	**(154.640,63)**	**(176.147,55)**	**(306.785,46)**	**(451.449,23)**	**(628.618,00)**	**(224.820,87)**	**(217.928,09)**	**(936.261,75)**	**(962.009,97)**	-	**(8.675.918,79)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(4.136.501,48)**	**292.630,21**	**362.282,81**	**169.599,46**	**252.516,38**	**64.679,81**	**701.123,92**	**619.197,89**	**386.565,40**	**698.592,80**	**(62.991,07)**	**1.112.493,26**	**(7.043,61)**	**453.145,78**
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(4.136.501,48)**	**292.630,21**	**362.282,81**	**169.599,46**	**252.516,38**	**64.679,81**	**701.123,92**	**619.197,89**	**386.565,40**	**698.592,80**	**(62.991,07)**	**1.112.493,26**	**(7.043,61)**	**453.145,78**

La información financiera del Grupo desglosada por segmentos operativos (entendiendo en este caso la localización geográfica de los activos) ya que el Grupo sólo tiene una actividad para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018:

Segmento de actividad	Operaciones Holding	Operaciones Inmobiliarias											Explotación de placa solar	
Segmento geográfico	Madrid	Bilbao	Madrid	Madrid	Madrid	Valencia	Guadalajara	Madrid	Toledo	Toledo	Zaragoza	Zaragoza	Zaragoza	
Sociedad	P3 Spain Logistic Parks Socimi, S.A.	P3 Bilbao Park, S.L.U.	P3 CLA Park, S.L.U.	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	P3 Loeches Park, S.L.U.	P3 Massalaves Park, S.L.U.	P3 Quer Park, S.L.U.	P3 San Marcos Park, S.L.U.	P3 Seseña Park, S.L.U.	P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	P3 Villanueva Park, S.L.U.	P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.	TOTAL
Importe neto de la cifra de negocios	-	1.127.225,57	1.103.022,60	517.465,89	864.899,05	554.245,68	1.529.403,12	1.830.828,57	1.131.039,29	1.265.100,96	1.686.247,49	3.158.216,41	61.948,86	14.829.643,49
Otros ingresos de explotación	(30.000,00)	38.352,85	121.232,81	76.475,95	(29.939,42)	24.588,55	42.420,09	164.073,77	70.239,32	20.868,74	83.722,07	171.149,57	-	753.184,30
Otros gastos de explotación	(644.278,81)	(205.059,52)	(267.202,74)	(159.822,90)	(133.209,76)	(136.860,55)	(262.957,12)	(440.881,38)	(274.500,47)	(216.964,49)	(301.837,02)	(710.820,98)	(26.400,79)	(3.780.796,53)
Amortización del inmovilizado	-	(350.987,99)	(236.085,28)	(105.085,27)	(233.226,39)	(102.678,31)	(298.862,31)	(323.664,85)	(366.919,87)	(194.100,60)	(587.863,72)	(738.029,56)	(32.514,05)	(3.570.018,20)
Otros resultados	-	(1.956,35)	-	-	-	25.505,98	(215,22)	-	-	-	-	172.210,96	(22,92)	195.522,45
RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN	**(674.278,81)**	**607.574,56**	**720.967,39**	**329.033,67**	**468.523,48**	**364.801,35**	**1.009.788,56**	**1.230.356,11**	**559.858,27**	**874.904,61**	**880.268,82**	**2.052.726,40**	**3.011,10**	**8.427.535,51**
Ingresos Financieros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,22	-	30,22
Gastos Financieros	(3.878.403,42)	(387.082,74)	(332.207,92)	(158.588,36)	(188.046,92)	(310.498,18)	(438.568,73)	(639.742,77)	(237.623,25)	(231.730,11)	(939.775,79)	(1.006.865,32)	-	(8.749.133,51)
Diferencias de cambio	-	(1.775,80)	-	-	-	-	(5,44)	-	(46,40)	-	(36,11)	-	-	(1.863,75)
RESULTADO FINANCIERO	**(3.878.403,42)**	**(388.858,54)**	**(332.207,92)**	**(158.588,36)**	**(188.046,92)**	**(310.498,18)**	**(438.574,17)**	**(639.742,77)**	**(237.669,65)**	**(231.730,11)**	**(939.811,90)**	**(1.006.835,10)**	-	**(8.750.967,04)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**(4.552.682,23)**	**218.716,02**	**388.759,47**	**170.445,31**	**280.476,56**	**54.303,17**	**571.214,39**	**590.613,34**	**322.188,62**	**643.174,50**	**(59.543,08)**	**1.045.891,30**	**3.011,10**	**(323.431,53)**
Impuesto sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**(4.552.682,23)**	**218.716,02**	**388.759,47**	**170.445,31**	**280.476,56**	**54.303,17**	**571.214,39**	**590.613,34**	**322.188,62**	**643.174,50**	**(59.543,08)**	**1.045.891,30**	**3.011,10**	**(323.431,53)**

23. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 24 de abril de 2020, el Consejo de Administración de las Sociedades dependientes, ha aprobado el reparto de dividendos con cargo al resultado de 2019:

Denominación	Importe dividendo
P3 Bilbao Park, S.L.U.	256.111,31
P3 Cla Park, S.L.U.	338.588,86
P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	156.763,90
P3 Loeches Park, S.L.U.	259.729,03
P3 Massalaves Park, S.L.U.	50.888,69
P3 Quer Park, S.L.U.	603.115,18
P3 San Marcos Park, S.L.U.	537.438,62
P3 Seseña Park, S.L.U.	394.696,88
P3 Toledo Park, S.L.U.	620.163,98
P3 Villanueva Park, S.L.U.	39.848,58
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	933.084,18

El COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría afectar a las operaciones y resultados financieros del Grupo. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los administradores de la sociedad dominante y consideran que no se prevé ningún escenario en el que la capacidad financiera y la continuidad de la actividad del Grupo se vea comprometida.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2019 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros consolidados.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. SITUACIÓN DE LA ENTIDAD: ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y FUNCIONAMIENTO.

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A., se constituyó el 5 de mayo de 2016. La actividad del grupo es la explotación de activos inmobiliarios, principalmente naves industriales situadas a lo largo de todo el territorio nacional. El año 2017 fue el primer año del Grupo con doce naves en cartera desde que las adquiriese el 6 de abril de 2017. Los objetivos que la compañía había definido se prevén que se alcancen de manera satisfactoria. La evolución favorable del sector inmobiliario, las inversiones realizadas por el Grupo, así como la contratación de personal experto están ayudando a consolidar a la compañía en el mercado.

El Grupo está acogido al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, desde el 6 de abril de 2017 con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2017, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos el Grupo está sometido a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. La Sociedad tiene previsto empezar a cotizar en el mes de septiembre del presente ejercicio en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

1.1. Balance

Las inversiones inmobiliarias han permanecido prácticamente invariables durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019. Respecto del 2018, han sufrido solo una ligera variación, en virtud de lo reflejando en la Nota 7.

1.2. Cuenta de Resultados

Durante el periodo comprendido entre 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, la suma de otros gastos de explotación es de 3.273.427,76 euros (3.780.796,53 euros en 2018). Los gastos financieros del Grupo en dicho periodo ascienden a 8.674.551,82 euros (8.749.133,51 euros en 2018)

2. EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

La economía española continua su proceso de recuperación, teniendo un crecimiento superior a lo estimado y alcanzando niveles superiores a los de otras economías europeas. Esto se debe principalmente al consumo privado, el cual ha dirigido esta recuperación. El alto índice de sociedades que se disolvieron provocando un ligero descenso en la demanda del mercado inmobiliario, así como la incertidumbre política, son los riesgos permanentes de cara a afrontar una mejor recuperación económica.

Cabe destacar que durante los últimos años el mercado está sufriendo una reversión en su tendencia, con un notable crecimiento y creación de empleo, así como la aparición de nuevos inversores que desean instalar su negocio en las áreas de influencia donde la Sociedad tiene situados los inmuebles.

Significativamente, los inversores han demostrado optimismo en el mercado que se sitúa en los mejores índices de confianza de los últimos años. Por todo lo anteriormente expuesto, se pone de manifiesto una clara tendencia positiva, que está provocando una motivación en las empresas e inversores y en consecuencia aumentando la demanda del arrendamiento de naves industriales en el 2019. Como prueba de ello, el 100% de los inmuebles que tiene en cartera el grupo se encuentran arrendados a fecha de hoy.

3. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES

Las actividades del Grupo no se encuentran expuestas, por la tipología de negocio del Grupo, a diversos riesgos financieros (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés y riesgo de precios).

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores de la Sociedad dominante, que evalúan y cubren los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas. Los Administradores, proporcionan políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas.

Estimación del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración. Para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros se utilizan técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivos.

4. PROCEDIMIENTOS Y CONTROLES

En esta categoría se incluye el riesgo relacionado con la posibilidad que exista una inadecuada dirección y gestión del Grupo que pudiese suponer un incumplimiento de la legislación española, tanto la Ley 5/2010 y las actualizaciones de la Reforma del Código Penal referente a la responsabilidad penal de las empresas, como la Ley 31/2014 de reforma de la Ley de Sociedades de Capital, respecto de los nuevos deberes y responsabilidades de los Administradores.

La implementación de la gestión de riesgos en el Grupo, es un proceso impulsado por los Administradores, responsabilidad de todos y cada uno de los miembros de la Organización, que tienes por objeto proporcionar una seguridad razonable en la consecución de los objetivos establecidos por el Grupo, aportando a los Accionistas, a otros grupos de interés y al mercado en general, un nivel de garantías adecuado que asegure la protección del valor generado.

5. ACTIVIDADES EN MATERIA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

El Grupo no ha acometido actividad en materia de I+D durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, ni tampoco durante el año 2018.

6. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Para los próximos ejercicios se espera que beneficio aumente progresivamente, por la reducción de costes de explotación.

7. ACCIONES PROPIAS

No se poseen acciones propias.

8. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 24 de abril de 2020, se ha aprobado por parte del Consejo de Administración de las Sociedades dependientes, el reparto de dividendos con cargo al resultado de 2019 por importe total de 4.190.429,22 euros (3.812.721,65 euros al 27 de marzo de 2019 con cargo al resultado de 2018).

El COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría afectar a las operaciones y resultados financieros del Grupo. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los administradores de la sociedad dominante y consideran que no se prevé ningún escenario en el que la capacidad financiera y la continuidad de la actividad del Grupo se vea comprometida.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2019 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros consolidados.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Con fecha 24 de abril de 2020 el Consejo de Administración de P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. procede a formular las Cuentas Anuales consolidadas y el Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2019, las cuales vienen constituidos por las páginas que preceden a este escrito.

D. Otis Lee Spencer

Dña. Katie Jane Schoultz

D. David Marquina Fernández

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019 JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2019 junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2019:

- Balances al 31 de diciembre de 2019 y 2018
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2019 y 2018
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018
- Memoria del ejercicio 2019

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Tel: +34 914 364 190
Fax: +34 914 364 191/92
www.bdo.es

Rafael Calvo 18
28010 Madrid
España

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.:**

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

BDO Auditores S.L.P. inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas nº S1.273 es una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

Registro Mercantil de Madrid, Tomo 14.413 Sección 8ª Folio 201, Hoja nº M-238188 (Inscripción 1ª) CIF: B-82387572

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría

Valoración de inversiones en empresas del grupo

El epígrafe de "inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto, incluye las participaciones en sociedades filiales de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 7 de la memoria.

La nota 4.1 de la memoria describe los criterios de registro y valoración de estas inversiones, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se indica en las notas 4.1 y 7, para la estimación de los importes recuperables al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad se ha basado en un informe de valoración de las inversiones inmobiliarias pertenecientes a las sociedades participadas, realizado por un experto independiente, que incluye elementos de juicio importantes, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de estas inversiones al 31 de diciembre de 2019 ha sido considerado como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones en empresas del grupo al cierre del ejercicio.
- Obtención del informe de tasación elaborado por el experto independiente, sobre las valoraciones de las inversiones inmobiliarias de las sociedades participadas, basado en análisis de comparabilidad de precios y descuento de rentas, al cierre del ejercicio.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis y rentas utilizadas, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de dichas inversiones al 31 de diciembre de 2019, a partir de los informes de valoración.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones en empresas del grupo.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención acerca de lo señalado en la nota 2.10 de la memoria adjunta en relación con el fondo de maniobra negativo existente al 31 de diciembre de 2019, el EBITDA positivo generado en el ejercicio y la existencia de apoyo financiero explícito prestado por parte de los principales accionistas acreedores de la deuda financiera a dicha fecha. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

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.

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

- 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.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21667)
Socio - Auditor de cuentas

12 de junio de 2020

"Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/20/13898 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España."

BDO Auditores S.L.P., una sociedad limitada española, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS 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)

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Balances correspondientes a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresado en euros)

BALANCE

	ACTIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**ACTIVO NO CORRIENTE**		**115.789.073,42**	**115.563.800,95**
IV.	**Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	**7**	**115.789.073,42**	**115.563.800,95**
1.	Instrumentos de patrimonio		115.789.073,42	115.563.800,95
B)	**ACTIVO CORRIENTE**		**1.165.031,34**	**210.844,44**
III.	**Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**	**5**	**-**	**266,60**
1.	Deudores varios		-	266,60
VI.	**Periodificaciones a corto plazo**	**8**	**367,49**	**1.068,75**
VII.	**Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**	**5**	**1.164.663,85**	**209.509,09**
1.	Tesorería		1.164.663,85	209.509,09
TOTAL ACTIVO (A + B)			**116.954.104,76**	**115.774.645,39**

	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2019	2018
A)	**PATRIMONIO NETO**		**28.133.501,61**	**28.232.008,97**
A-1)	**Fondos propios**		**28.133.501,61**	**28.232.008,97**
I.	**Capital**	**10**	**5.348.500,00**	**5.348.500,00**
1.	Capital escriturado		5.348.500,00	5.348.500,00
III.	**Reservas**	**10**	**(898,08)**	**(898,08)**
1.	Otras reservas		(898,08)	(898,08)
V.	**Resultados de ejercicios anteriores**	**10**	**(7.175.592,62)**	**(4.764.770,70)**
1.	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(7.175.592,62)	(4.764.770,70)
VI.	**Otras aportaciones de socios**	**10**	**30.059.999,67**	**30.059.999,67**
VII.	**Resultado del ejercicio**	**3 y 10**	**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**
B)	**PASIVO NO CORRIENTE**		**82.990.454,49**	**82.990.454,49**
III.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**	**6 y 15**	**82.990.454,49**	**82.990.454,49**
C)	**PASIVO CORRIENTE**		**5.830.148,66**	**4.552.181,93**
IV.	**Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	**6 y 15**	**5.749.082,53**	**4.378.598,96**
V.	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**		**81.066,13**	**173.582,97**
1.	Acreedores varios	**6**	80.093,09	173.577,00
2.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**11**	973,04	5,97
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			**116.954.104,76**	**115.774.645,39**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Balances, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

		NOTAS	2019	2018
A)	**OPERACIONES CONTINUADAS**			
1.	**Importe neto de la cifra de negocios**	**13.1**	**3.812.721,65**	**2.474.223,69**
b)	Dividendos		3.812.721,65	2.474.223,69
2.	**Otros ingresos de explotación**		**-**	**(30.000,00)**
a)	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	(30.000,00)
3.	**Otros gastos de explotación**	**13.3**	**(235.950,14)**	**(644.278,81)**
a)	Servicios exteriores		(197.364,43)	(539.228,09)
b)	Tributos		(38.585,71)	(105.050,72)
A.1)	**RESULTADO DE EXPLOTACIÓN**		**3.576.771,51**	**1.799.944,88**
4.	**Gastos financieros**	**15**	**(3.900.551,34)**	**(3.878.403,42)**
a)	Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(3.900.551,34)	(3.878.403,42)
5.	**Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros**	**7**	**225.272,47**	**(332.363,38)**
a)	Deterioros y pérdidas		225.272,47	(332.363,38)
A.2)	**RESULTADO FINANCIERO**		**(3.675.278,87)**	**(4.210.766,80)**
A.3)	**RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS**		**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**
A.4)	**RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS**		**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**
A.5)	**RESULTADO DEL EJERCICIO**		**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estas Cuentas de Pérdidas y Ganancias, los Balances, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, los Estados de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos
(Expresado en euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

		NOTAS	2019	2018
A)	**RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**	**3**	**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
B)	**TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO**		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
C)	**TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**3**	**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto
(Expresado en euros)

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital Escriturado	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(110,25)**	**30.059.999,67**	**(4.764.660,45)**	**30.642.830,89**
B)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(110,25)**	**30.059.999,67**	**(4.764.660,45)**	**30.642.830,89**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.410.821,92)	(2.410.821,92)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(4.764.660,45)	-	4.764.660,45	-
C)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(4.764.770,70)**	**30.059.999,67**	**(2.410.821,92)**	**28.232.008,97**
D)	**SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(4.764.770,70)**	**30.059.999,67**	**(2.410.821,92)**	**28.232.008,97**
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(98.507,36)	(98.507,36)
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(2.410.821,92)	-	2.410.821,92	-
E)	**SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019**	**5.348.500,00**	**(898,08)**	**(7.175.592,62)**	**30.059.999,67**	**(98.507,36)**	**28.133.501,61**

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, los Balances, las Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A.

Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

		NOTAS	2019	2018
A)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN**			
1.	**Resultado del ejercicio antes de impuestos**	**3**	**(98.507,36)**	**(2.410.821,92)**
2.	**Ajustes del resultado**		**3.675.278,87**	**4.611.939,78**
d)	Correcciones valorativas por deterioro	7	(225.272,47)	332.363,38
h)	Gastos financieros	15	3.900.551,34	3.878.403,42
k)	Otros ingresos y gastos		-	401.172,98
3.	**Cambios en el capital corriente**		**(91.548,98)**	**(378.227,26)**
b)	Deudores y otras cuentas a cobrar	5	266,60	(9,56)
c)	Otros activos corrientes	5	701,26	-
d)	Acreedores y otras cuentas a pagar	6	(92.516,84)	(378.217,70)
4.	**Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación**		**(2.530.067,77)**	**(2.474.223,69)**
a)	Pago de intereses		(2.530.067,77)	-
c)	Cobro de dividendos			(2.474.223,69)
5.	**Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)**		**955.154,76**	**(651.333,09)**
B)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN**			
6.	**Pagos por inversions**		**-**	**-**
a)	Empresas del grupo y asociadas		-	-
7.	**Cobros por desinversiones**		**-**	**-**
a)	Empresas del grupo y asociadas		-	-
e)	Otros activos financieros		-	-
8.	**Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)**		**-**	**-**
C)	**FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN**			
9.	**Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.**		**-**	**-**
a)	Emisión de instrumentos de patrimonio		-	-
10.	**Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero**		**-**	**315.216,72**
a)	Emisión	15	-	500.000,00
3.	*Deudas con empresas del grupo y asociadas*		-	*500.000,00*
5.	*Otras deudas*		-	*500.000,00*
b)	Devolución	15	-	(184.783,28)
3.	*Deudas con empresas del grupo y asociadas*		-	*(184.783,28)*
12.	**Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)**		**-**	**315.216,37**
E)	**AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES**		**955.154,76**	**(336.116,37)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio			209.509,09	545.625,46
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio			1.164.663,85	209.509,09

Las Cuentas Anuales de la Sociedad, que forman una sola unidad, comprenden estos Estados de Flujos de Efectivo, los Balance, las Cuentas de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, adjuntos y la Memoria Anual adjunta que consta de 18 Notas.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2019

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó en España el día 5 de mayo de 2016 como sociedad anónima, por un período de tiempo ilimitado de años. Su domicilio social y fiscal está radicado en Calle Pinar 7, 5 planta de Madrid.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

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

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

- 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 Inmobiliario reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

La Sociedad se constituyó en su origen como una sociedad anónima y acogiéndose 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 1 de enero de 2017.

Tal y como se describe en la nota 7, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes, asociadas y multigrupo. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo, de acuerdo con las exigencias de información financiera del Mercado Alternativo Bursátil. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se presenta en la nota 7. El Grupo se constituyó el 6 de abril de 2017, por lo que el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, fue el primero en que se presentaron cuentas anuales consolidadas. Las presentes cuentas anuales hacen referencia a la Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. de forma individual.

La Sociedad forma parte del Grupo P3, la sociedad dominante mayoritaria directa es P3 Spain II s.r.o.. Esta sociedad tiene su domicilio fiscal y social en Na Florenci 2116/15. Nové Mesto (Praha 1), 110 00 Praga.

En fecha 9 de mayo de 2019, el, para ese entonces, Accionista Único decide modificar el órgano de administración de la Sociedad pasando de un Administrador Único a un Consejo de Administración designando para tales cargos a D. David Marquina Fernandez, D. Ian Peter Worboys y D. Raquel Hernández Hernández.

En fecha 6 de agosto de 2019, EL Accionista Único decide cesar de su cargo a D. Ian Peter Worboys, en el órgano de administración de la sociedad, nombrando en su lugar a D. Otis Lee Spencer.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales con respecto a información de cuestiones medioambientales.

Las cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad.

Durante el mes de noviembre de 2017, y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión exigidos por el MAB, P3 dio entrada a 25 nuevos accionistas, perdiendo así su carácter de sociedad unipersonal.

Con fecha 13 de diciembre de 2017 la Sociedad fue admitida a cotización oficial en la Bolsa del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), situación en la que se encuentra en la actualidad.

Régimen de SOCIMI

Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

2. Obligación de Inversión:

   - Deberán invertir el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinase 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 oras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

   - Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades q 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. O se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas 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 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades q 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 se hayan ofrecido en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

3. Obligación de negociaciones 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. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de Distribución de resultado. Las sociedades deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la trasmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez trascurridos 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 de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

   - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información: (véase nota 12). Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

6. Capital mínimo: El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que el Grupo P3 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, el Grupo P3, estará obligado 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 los 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.

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad se encuentra incorporada al MAB-SOCIMI (Mercado Alternativo Bursátil).

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido formuladas de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, aplicando las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y el Real Decreto 602/2016, El Código de comercio, normas de obligatorio cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de cuentas, y el resto de normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales se han formulado a partir de los registros contables de 2019, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

El Consejo de Administración estima que las cuentas anuales del ejercicio 2019, que han sido formuladas el 24 de abril de 2020, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas sin modificación alguna.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de usarse.

2.4 ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LAS INCERTIDUMBRES Y JUICIOS RELEVANTES EN LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS CONTABLES

La preparación de las cuentas anuales requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de las cuentas anuales:

- Valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas, principalmente a la evaluación del valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo y asociadas. (nota 4.1).

- Evaluación del principio en empresas en funcionamiento. (nota 2.10).

- Valorar algunos pasivos, gastos y compromisos derivados de litigios, compromisos y activos y pasivos contingentes. (nota 4.4).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

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 en 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.

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las cuentas anuales presentan 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, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del 2019, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2018 aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 11 de junio de 2019.

2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

Determinadas partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 ELEMENTOS RECOGIDOS EN VARIAS PARTIDAS

No existen elementos patrimoniales contabilizados o recogidos en dos o más partidas del balance.

2.8 CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES

No han existido cambios en los criterios contables empleados durante el ejercicio con respecto a los empleados en los ejercicios anteriores.

2.9 CORRECCIÓN DE ERRORES

No han existido errores durante el ejercicio.

2.10 PRINCIPIO DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 4.665.117,32 euros (4.341.337,49 euros negativos al cierre del ejercicio anterior). Este fondo de maniobra negativo, es derivado principalmente por los intereses devengados y no pagados de los préstamos concedidos por los accionistas de la Sociedad.

La Sociedad presenta un EBITDA positivo, cuenta con el apoyo financiero de su grupo, y los accionistas acreedores de estos préstamos no harán exigibles los intereses devengados hasta que la Sociedad no genere flujos de caja efectivo suficientes para poder satisfacerlos, procedentes principalmente de los dividendos percibidos de las Sociedades filiales.

Los administradores de la Sociedad consideran que las obligaciones de pago del pasivo corriente serán atendidas con normalidad, motivo por el cual han formulado estas cuentas anuales bajo el principio contable de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y liquidación de sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance adjunto.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

3.1 PROPUESTA DE RESULTADOS

La distribución de los beneficios de la Sociedad del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, fue aprobada por la Junta General de Accionistas el 11 de junio de 2019. La propuesta de aplicación del resultado de 31 de diciembre de 2019 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente (en euros):

Base de reparto	**Importe**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(98.507,36)
Total	**(98.507,36)**
Base de reparto	**Importe**
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(98.507,36)
Total	**(98.507,36)**

3.2 LIMITACIÓN 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 alcance, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible al Accionista.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad dominante estará obligada a distribuir en forma de dividendo a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en la Ley SOCIMI, por la que se regulan la Sociedad Anónimas Cotizadas en el Mercado Inmobiliario (Ver nota 1).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, solo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa o indirectamente. Si existieses pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sosedad Dominante fuera inferior a la cifra de capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los importes de las reservas no distribuibles son como sigue:

Reservas no distribuibles	2019	2018
Reserva para acciones de la sociedad dominante	(898,08)	(898,08)
Total	**(898,08)**	**(898,08)**

Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución, ni directa ni indirectamente.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

Clasificación y naturaleza de los activos y pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

ACTIVOS FINANCIEROS

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar se componen de créditos por operaciones comerciales y créditos por operaciones no comerciales con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo distintos de aquellos clasificados en otras categorías de activos financieros. Estos activos se reconocen inicialmente por su valor razonable, incluyendo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los activos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

La Sociedad valora los préstamos y partidas a cobrar al coste amortizado siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo.

La Sociedad valora al coste, incrementado por los resultados que deban atribuirse, los préstamos en que los intereses tienen carácter contingente por estar condicionados al cumplimiento de un hito en la sociedad prestataria, por ejemplo, la obtención de beneficios o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la misma. En estos casos, los costes de transacción se imputan linealmente a lo largo de la vida del préstamo.

Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Se consideran empresas del grupo, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control, según lo previsto en el art. 42 del Código de Comercio o cuando las empresas están controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

El control es el poder, para dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa, con el fin de obtener beneficios de sus actividades, considerándose a estos efectos los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles al cierre del ejercicio contable en poder de la Sociedad o de terceros.

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa y se consideran empresas multigrupo, aquellas que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido este como el mayor del 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 del importe recuperable, se toma en consideración en patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. Para determinar este valor razonable el Grupo ha encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias propiedad de las Sociedades dependientes, en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual.

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

a) Intereses y dividendos

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción. Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se han distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, minoran el valor contable de la inversión.

b) Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

c) Correcciones valorativas y deterioros

Un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado y se ha producido una pérdida por deterioro, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo o grupo de activos financieros, que puede ser estimado con fiabilidad.

La Sociedad sigue el criterio de registrar las oportunas correcciones valorativas por deterioro de préstamos y partidas a cobrar e instrumentos de deuda, cuando se ha producido una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, motivados por la insolvencia del deudor.

PASIVOS FINANCIEROS

Los pasivos financieros, incluyendo acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, que no se clasifican como mantenidos para negociar o como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se reconocen inicialmente por su valor razonable, menos, en su caso, los costes de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos clasificados bajo esta categoría se valoran a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

a) Bajas y modificaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

4.2 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa a los gastos o ingresos por impuesto corriente y la parte correspondiente a los gastos o ingresos por impuestos diferidos el impuesto corriente en la cantidad que las sociedades del grupo satisfacen como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre beneficios relativas a un ejercicio.

Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuestos diferidos. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en la operación que no afectan el resultado fiscal y el resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte los activos por impuestos diferidos solo se reconocen en la medida en que se considere probable que las sociedades del grupo vayan a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio se contabilizan también con contrapartida el patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados efectuándose las oportunas correcciones de los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el balance consolidado y estos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen SOCIMI

Con fecha 31 de marzo 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.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto de Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

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.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuó durante el ejercicio 2017 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.3 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.

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos.

Los intereses y dividendos devengados y recibido de las sociedades participadas se registrarán en el importe neto de la cifra de negocios al tratarse de una sociedad holding.

4.4 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Criterios generales

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal, contractual, implícita o tácita, como resultado de un suceso pasado; es probable que exista una salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para cancelar tal obligación; y se puede realizar una estimación fiable del importe de la obligación.

Los importes reconocidos en el balance corresponden a la mejor estimación a la fecha de cierre de los desembolsos necesarios para cancelar la obligación presente, una vez considerados los riesgos e incertidumbres relacionados con la provisión y, cuando resulte significativo, el efecto financiero producido por el descuento, siempre que se pueda determinar con fiabilidad los desembolsos que se van a efectuar en cada periodo. El tipo de descuento se determina antes de impuestos, considerando el valor temporal del dinero, así como los riesgos específicos que no han sido considerados en los flujos futuros relacionados con la provisión en cada fecha de cierre.

Las obligaciones aisladas se valoran por el desenlace individual que resulta más probable. Si la obligación implica una población importante de partidas homogéneas, ésta se valora ponderando los desenlaces posibles por sus probabilidades. Si existe un rango continuo de desenlaces posibles y cada punto del rango tiene la misma probabilidad que el resto, la obligación se valora por el importe medio.

El efecto financiero de las provisiones se reconoce como gastos financieros en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las provisiones se revierten contra resultados cuando no es probable que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

4.5 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser clasificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo o medios equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de elaboración del estado de flujos de efectivo, se ha considerado como "Efectivo y otros medios líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los activos financieros, a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, excepto las participaciones en empresas del Grupo que se muestran en la nota 7, es el siguiente:

Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Créditos, Derivados y Otros			
Categorías	2019	2018	2019	2018
Débitos y partidas a cobrar	-	266,60	-	266,60
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.164.663,85	209.509,09	1.164.663,85	209.509,09
Total	**1.164.663,85**	**209.775,69**	**1.164.663,85**	**209.775,69**

Al 31 de diciembre de 2018 los débitos y partidas a cobrar, incluían un saldo de 266,60 Euros referente a anticipos efectuados al Registro Mercantil, los cuales, estaban pendientes de liquidar al cierre del ejercicio.

6. PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los pasivos financieros, a 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Total	
	Derivados y Otros			
Categorías	2019	2018	2019	2018
Deudas con Sociedades del grupo	82.990.454,49	82.990.454,49	82.990.454,49	82.990.454,49
Total	**82.990.454,49**	**82.990.454,49**	**82.990.454,49**	**82.990.454,49**

Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Derivados y Otros			
Categorías	2019	2018	2019	2018
Deudas con Sociedades del grupo	5.749.082,53	4.378.598,96	5.749.082,53	4.378.598,96
Acreedores comerciales	80.093,09	173.577,00	80.093,09	173.577,00
Total	**5.829.175,62**	**4.552.175,96**	**5.829.175,62**	**4.552.175,96**

Las deudas con empresas del Grupo, hacen referencia a los importes recibidos por Sociedades del Grupo, para la adquisición de participaciones en sociedades del Grupo (nota 7).

Las deudas con acreedores comerciales, hace referencia principalmente a los saldos pendientes de pago a proveedores de asesores, auditores, etc.

a) Clasificación por vencimientos

Los importes de las deudas con vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

Categorías	1 año	Más de 5 años	Total
Deudas con empresas del grupo y asociadas	**5.749.082,53**	**82.990.454,49**	**88.739.537,02**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**80.093,09**	**-**	**80.093,09**
Proveedores	80.093,09	-	80.093,09
Total	**5.829.175,62**	**82.990.454,49**	**88.819.630,11**

b) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales

La Sociedad está al corriente en sus obligaciones contractuales relativas a los pasivos financieros que refleja en balance a fecha de cierre del ejercicio. Tal como se menciona en la nota 2.10, las deudas con empresas del Grupo, son exigibles, si bien se liquidan en función de la capacidad y disposición de tesorería que tiene la Sociedad en cada momento.

7. INVERSIONES FINANCIERAS EN EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

El saldo y movimiento de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras en empresas del grupo y vinculadas" al cierre del ejercicio 2019 y del ejercicio anterior, es el siguiente:

Categorías	31/12/2019	31/12/2018
Participaciones en empresas del Grupo y asociadas	**115.789.073,42**	**115.563.800,95**
Participaciones a largo plazo en empresas del grupo	*115.896.164,33*	*115.896.164,33*
Deterioro	*(107.090,91)*	*(332.363,38)*
Total	**115.789.073,42**	**115.563.800,95**

La Sociedad 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.

Al igual que en el caso de la Sociedad, el cierre de los estados financieros de las sociedades dependientes es el día 31 de diciembre de 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 dichas sociedades participadas, así como de los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías, derivadas principalmente por la valoración de los activos inmobiliarios que poseen las filiales. Para ello, el Grupo P3, ha encargo a un experto independiente que lleve a cabo valoraciones sobre los activos inmobiliarios propiedad de las Sociedades dependientes, utilizando para ello metodología RICS, y en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dichos activos y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular su valor actual utilizado así como transacciones comparables recientes del mercado en condiciones de plena competencia siempre que sea posible.

En base a lo anterior, la Sociedad ha registrado durante el ejercicio 2019 una reversión por deterioro de 225.272,47 euros (un deterioro de 332.363,38 euros durante el ejercicio 2018) sobre la participación de la sociedad **P3 Villanueva Park Solar, S.L.U.**

Ninguna de las sociedades dependientes es auditada a 31 de diciembre de 2019.

La información más significativa, sobre las sociedades dependientes es la que se muestra a continuación:

Información jurídica												
Denominación	**P3 Bilbao Park, S.L.U.**	**P3 Cla Park, S.L.U.**	**P3 Getafe Los Olivos, S.L.U.**	**P3 Loeches, S.L.U.**	**P3 Massalaves**	**P3 Quer Park**	**P3 San Marcos**	**P3 Seseña Park**	**P3 Toledo**	**P3 Villanueva Park**	**P3 Villanueva Park Solar**	**P3 Zaragoza**
Actividad	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.	Produccion de energía eléctrica de otros tipos.	Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia.
Porcentaje Participación directa	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Porcentaje Participación indirecta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Patrimonio neto	5.047.698,19	3.866.224,75	2.681.113,57	2.685.414,61	1.437.094,80	8.882.845,32	9.985.130,89	5.765.045,68	5.178.640,36	3.859.890,67	390.973,12	11.310.011,35
Capital	**52.378,00**	**318.150,00**	**259.950,00**	**325.500,00**	**154.475,00**	**769.341,00**	**967.500,00**	**542.632,00**	**435.000,00**	**453.779,00**	**513.500,00**	**2.422.857,00**
Reservas	**205.386,83**	**351.573,18**	**148.818,69**	**232.030,46**	**27.627,14**	**386.321,06**	**671.424,62**	**193.733,04**	**308.820,36**	**178.699,74**	**1.630,86**	**384.750,43**
Otras partidas del patrimonio neto	**4.469.794,22**	**2.773.265,49**	**2.076.390,00**	**1.803.222,86**	**1.184.313,92**	**6.971.316,00**	**7.674.408,00**	**4.513.488,73**	**3.659.615,02**	**3.172.066,68**	**(114.772,71)**	**7.236.227,73**
Resultado último ejercicio	**320.139,14**	**423.236,08**	**195.954,88**	**324.661,29**	**70.678,74**	**755.867,26**	**671.798,27**	**515.191,91**	**775.204,98**	**55.345,25**	**(9.385,03)**	**1.266.176,19**
Resultado de las operaciones continuadas	*320.139,14*	*423.236,08*	*195.954,88*	*324.661,29*	*70.678,74*	*755.867,26*	*671.798,27*	*515.191,91*	*775.204,98*	*55.345,25*	*(9.385,03)*	*1.266.176,19*
Datos en la matriz												
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	7.063.591,59	9.561.911,39	5.916.499,05	6.166.063,48	2.330.855,84	14.190.975,41	15.316.509,69	13.451.285,31	10.852.274,67	8.564.204,22	631.929,41	21.850.064,27
Deterioro de la inversión en libros de la Sociedad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107.090,91)	-

8. PERIODIFICACIONES

El detalle de las Periodificaciones a:

	31/12/2019	31/12/2018
Periodificaciones de activo a corto plazo	367,49	1.068,75

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

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.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito

La Sociedad no mantiene cuentas a cobrar garantizadas mediante seguro de crédito.

b) Riesgo de tipo de interés

La totalidad de la deuda financiera a largo plazo con empresas del Grupo está referenciada a un tipo de interés fijo.

c) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo las de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dichas deficiencias en el ejercicio siguiente del incumplimiento.

10. FONDOS PROPIOS

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

Capital

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social de 5.348.500,00 euros (5.348.500,00 euros al 31 de diciembre de 2018) está representado por 5.348.500 acciones nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

La totalidad de las acciones (las acciones nominativas números 1 a 5.348.500), con el mismo importe a diciembre 2018, de la Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización oficial en la Bolsa del Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas.

La Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A., amplió su capital social en 5.288.500,00 euros en el ejercicio 2017 mediante la compensación de créditos del accionista principal, en virtud de lo acordado por el Accionista Único en fecha 12 de junio de 2017, mediante la emisión y puesta en circulación de 5.288.500 de nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, pertenecientes a la misma clase de las acciones en circulación y con idéntico contenido de derechos y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las acciones han sido suscritas íntegramente por P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A.

Las sociedades que participan directa o indirectamente en el capital social de la Sociedad en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Número de Participaciones	Porcentaje de Participación	Valor Nominal
P3 Spain II s.r.o.	4.994.959	93,39 %	4.994.959

Prima de emisión

Esta reserva es de libre disposición. A 31 de diciembre de 2019 no existe prima de emisión.

Reservas

a) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe estar destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley SOCIMI, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, 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 reserva de carácter indisponible distinta a la anterior.

A 31 de diciembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018, no hay dotada ningún tipo de reserva legal.

b) Otras aportaciones de socios

Con fecha 29 de abril de 2017, se aprobó por parte del Socio único en aquel momento extinguir una deuda que ostentaba con la Sociedad matriz, por importe de 30.000.000 de euros, y aportarla a los fondos propios de la Sociedad, con el fin de reforzar el patrimonio social de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2019, las aportaciones de socio ascienden a 30.059.999,67 euros (30.059.999,67 euros al 31 de diciembre de 2018).

11. SITUACIÓN FISCAL

11.1 SALDOS CON ADMINISTRACIONES PÚBLICAS:

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas es como sigue:

	2019	2018
	Saldos acreedores	Saldos acreedores
Retenciones practicadas	973,04	5,97
Total saldos con las Administraciones Públicas	**973,04**	**5,97**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene pendientes de inspección por las autoridades fiscales desde los siguientes años todos los ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables:

	Ejercicio
- Retenciones e ingresos a cuenta del IRPF. Rendimientos del trabajo y de actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de Renta.	2017, 2018, 2019
- Impuesto sobre Sociedades	2017, 2018, 2019

No obstante, el derecho de la Administración para comprobar o investigar las bases imponibles negativas compensadas o pendientes de compensación, las deducciones por doble imposición y las deducciones para incentivar la realización de determinadas actividades aplicadas o pendientes de aplicación, prescriben a los 10 años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al periodo impositivo en que se generó el derecho a su compensación o aplicación. Transcurrido dicho plazo, la Sociedad deberá acreditar las bases imponibles negativas o deducciones, mediante la exhibición de la liquidación o autoliquidación y de la contabilidad, con acreditación de su depósito durante el citado plazo en el Registro Mercantil.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, el Órgano de Administración de la Sociedad considera que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

11.2 IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS (CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CONTABLE)

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		Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(98.507,36)	(98.507,36)
	Aumentos	**Disminuciones**	
Diferencias temporarias	2.827.519,89	(225.272.47)	2.602.247,42
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**2.503.740,06**
Tipo impositivo:			0%
Cuota íntegra			
Cuota semilíquida:			
Cuota líquida:			
Líquido a pagar/ (a devolver)			

2018	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	-	(2.410.821,92)
	Aumentos	**Disminuciones**	
Diferencias temporarias	3.210.766,80	-	3.210.766,80
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			**799.944,88**
Tipo impositivo:			0,00%
Cuota íntegra			-
Cuota semilíquida:			-
Cuota líquida:			-
Líquido a pagar/ (a devolver)			-

Las diferencias temporarias del ejercicio 2019 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 2.602.547,42 euros y corresponden a:

- Ajuste negativo por la reversión del deterioro de instrumentos de patrimonio del grupo y asociadas del ejercicio por importe de 225.272,47 euros correspondiente a la dotación que P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.L., ha realizado sobre la participación de Villanueva Park Solar, S.L.

- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 2.827.519,89 euros.

Las diferencias temporarias del ejercicio 2018 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 3.210.766,80 euros y corresponden a:

- Ajuste positivo por el deterioro de instrumentos de patrimonio del grupo y asociadas del ejercicio por importe de 332.363,38 euros correspondiente a la dotación que P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.L., ha realizado sobre la participación de Villanueva Park Solar, S.L.

- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 2.878.403,42 euros.

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.

12. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIONES 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 establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	(898,08) euros.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas	N/A
Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
e) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta ley	06/04/2017. En todos los casos se hace referencia al 100% de las participaciones incluidas en la nota 7
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	En todos los casos se hace referencia al 100% de las participaciones incluidas en la nota 7
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

13. INGRESOS Y GASTOS

13.1 IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

Al 31 de diciembre de 2019, el Importe neto de la cifra de Negocios registrado por la Sociedad, responde a los dividendos percibidos por las Sociedades dependientes durante el ejercicio 2019 por un total de 3.812.721,65 euros (2.474.223,69 euros al 31 de diciembre de 2018). Dichos dividendos son por concepto de Distribución de resultados del 2018, de las Sociedades en virtud de la obligatoriedad según lo contemplado en la Ley SOCIMI.

13.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

Descripción	2019	2018
Servicios exteriores	**197.364,43**	**539.228,09**
Servicios de profesionales independientes	195.541,16	176.282,02
Primas de seguros	-	359.681,48
Servicios bancarios y similares	884,33	250,63
Otros servicios	938,94	3.013,96
Tributos	**38.585,71**	**105.050,72**
Ajustes negativos en la imposición indirecta	38.585,71	105.050,72
Total	**235.950,14**	**644.278,81**

13.3 RETRIBUCIONES AL PERSONAL

La Sociedad no ha tenido gastos de personal durante el ejercicio.

14. 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 ni 2018.

Durante el ejercicio anual finalizado en 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

15. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

15.1 OPERACIONES CON VINCULADAS

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo, se presentan a continuación:
Saldos acreedores a Diciembre 2019 y 2018, respectivamente:

2019			
Razón Social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Préstamo	1.469.390,21
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Intereses	237.668,77
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Préstamo	81.521.064,28
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Intereses	5.511.413,76
Total			**88.739.537,02**

2018			
Razón Social	**Tipo de vinculación**	**Concepto**	**Saldo final ejercicio**
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Préstamo	1.469.390,22
P3 Spain II, S.r.o.	Accionista directo	Intereses	168.607,44
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Préstamo	81.521.064,27
P3 Czech HoldCo s.r.o.	Accionista indirecto	Intereses	4.179.923,75
P3 Group S.A.R.L	Accionista indirecto	Facturas recibidas por prestaciones de Servicios	21.397,33
Total			**87.360.383,01**

En el epígrafe "Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo", se incluye el principal de los préstamos concedidos por sociedades vinculadas. En el epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo", se incluyen los intereses acumulados a 31 de diciembre de 2019.

En fecha 6 de abril de 2017, la Sociedad firmó una serie de préstamos concedidos por parte del accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, esto es P3 Spain II, s.r.o., y con *"P3 Czech Holdco S.r.o."*, accionista 100% de P3 Spain II, s.r.o. y que se detallan a continuación:

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Spain II, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante el *"prestatario"*). Dicho préstamos tiene una deuda pendiente a 31 de diciembre de 1.469.390,22 euros con un tipo de interés de 4,70% anual.

- Acuerdo de préstamo firmado entre P3 Czech HoldCo, s.r.o. (en adelante el *"prestamista"*) y P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (en adelante el *"prestatario"*). Dicho préstamo tiene una deuda pendiente a 31 de diciembre de 81.521.064,27 euros con un tipo de interés de 4,70% anual.

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

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2018 los miembros del órgano de administración no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen pasivos devengados en materia de pensiones o similares con los miembros del órgano de administración de la Sociedad, ni se mantienen saldos deudores o acreedores con los mismos.

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2018, los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado, ni han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 ni en el art. 231 del TRLSC.

16. OTRA INFORMACIÓN

16.1 ESTRUCTURA DEL PERSONAL

La Sociedad no cuenta con empleados por lo que no existen gastos de personal.

El actual Consejo de Administración de la Sociedad está formado por 2 hombres y 1 mujer

16.2 HONORARIOS DE AUDITORIA

La empresa auditora BDO Auditores S.L.P., de las cuentas anuales de la Sociedad ha facturado durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, honorarios y gastos (honorarios netos si facturamos los gastos por separado) por servicios profesionales, según el siguiente detalle:

	31/12/2019	31/12/2018
Servicios de auditoría y servicios de revisión	32.000,00	32.000,00
Otros Servicios de Verificación	13.000,00	12.000,00
TOTAL	**45.000,00**	**44.000,00**

Los importes incluidos en el cuadro anterior, incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2019 y 2018, con independencia del momento de su facturación.

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

Se detalla a continuación la información requerida Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales. La información sobre el periodo medio de pago a proveedores es como sigue:

	2019	2018
Concepto	**Días**	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	40,72	21,98
Ratio de operaciones pagadas	40,96	16,74
Ratio de operaciones pendientes de pago	36,20	173,28
	Importe (euros)	**Importe (euros)**
Total pagos realizados	220.223,54	723.879,05
Total pagos pendientes	11.586,02	25.076,70

18. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 24 de abril de 2020, el Consejo de Administración ha aprobado el reparto de dividendos con cargo al resultado de 2019 en las Sociedades dependientes:

Denominación	Importe dividendo
P3 Bilbao Park, S.L.U.	256.111,31
P3 Cla Park, S.L.U.	338.588,86
P3 Getafe los Olivos Park, S.L.U.	156.763,90
P3 Loeches Park, S.L.U.	259.729,032
P3 Massalaves Park, S.L.U.	50.888,69
P3 Quer Park, S.L.U.	603.115,18
P3 San Marcos Park, S.L.U.	537.438,61
P3 Seseña Park, S.L.U.	394.696,88
P3 Toledo Park, S.L.U.	620.163,98
P3 Villanueva Park, S.L.U.	39.848,58
P3 Zaragoza Park, S.L.U.	933.084,18

El COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría afectar a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los administradores de la sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que la capacidad financiera y la continuidad de la actividad de la Sociedad ni del Grupo se vea comprometida.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2019 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

INFORME DE GESTIÓN 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Ejercicio 2019

P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad) es una empresa que tiene como actividad principal la gestión y administración de sociedades de cartera residentes en España mediante la correspondiente organización de medios materiales y personales.

La Sociedad se constituyó en su origen como una sociedad anónima y acogiéndose 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 1 de enero de 2017.

En este sentido, P3 SPAIN LOGISTIC PARKS SOCIMI, S.A. posee el 100 % del patrimonio de las sociedades dependientes referenciadas en la Nota 7. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un Grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente.

De acuerdo a los estatutos de las Sociedades dependientes, todas ellas, salvo P3 Villanueva Park Solar, S.L.U. (*), tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tal, aquellas cuyas rentas, puedan representar en su conjunto, menos del 20% de las rentas de las Sociedades dependientes en cada periodo impositivo,

(*) Por otro lado, respecto a P3 Villanueva Park Solar, S.L.U, el objeto social, entre otros, es el siguiente:

- La producción, suministro, la distribución y el comercio de electricidad, así como la explotación de sistemas energéticos, solares, eólico, hidráulico, biomas y biocombustibles.

- En general, cualesquiera operaciones, negocios o empresas, industriales, comerciales e inmobiliarias y más en particular aquellas que estén vinculadas directa o indirectamente con los objetos enumerados en el párrafo anterior.

La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se presenta en la nota 7. El Grupo se constituye el 6 de abril de 2017, por lo que el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, fue el primero en que se presentaron cuentas anuales consolidadas.

Si bien, las presentes cuentas anuales hacen referencia a la Sociedad P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. de forma individual.

No se poseen acciones propias.

Durante el ejercicio 2019 no se ha realizado operaciones con instrumentos financieros derivados o de naturaleza similar.

La Sociedad no ha acometido actividad en materia de I+D durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019, ni tampoco durante el año 2018.

Con fecha 24 de abril de 2020, se han aprobado el reparto de dividendos con cargo al resultado de 2019 en las Sociedades dependientes por importe total de 4.190.429,22 euros.

El COVID-19, una nueva cepa de Coronavirus se ha extendido a muchos países, incluyendo España. Este evento afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, podría afectar a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad o tratarla y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros.

Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los administradores de la sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que la capacidad financiera y la continuidad de la actividad de la Sociedad ni del Grupo se vea comprometida.

A juicio de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al 31 de diciembre 2019 que pudiera tener una incidencia significativa en los presentes estados financieros.

.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

En cumplimiento de los requisitos de la legislación vigente, el Consejo de Administración procede a formular las cuentas anuales y el informe de Gestión del ejercicio correspondiente al ejercicio 2019 y que se componen de las hojas adjuntas número 1 a 34

Madrid, a 24 de abril de 2020

D. David Marquina Fernández	D. Otis Lee Spencer	Dña. Katie Jane Schoultz

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A

INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y CONTROL INTERNO

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Descripción de la empresa

P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") es una sociedad anónima (S.A.) debidamente constituida conforme a las leyes de del Reino de España el 5 de mayo de 2016 mediante escritura pública otorgada en dicha fecha ante el notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con número de 1.869 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 34.750, Hoja 11, Página M-625006, con domicilio social en Calle Pinar 7, 5º izquierda, (Madrid) y con número de identificación fiscal A87558953. La Sociedad es parte del grupo de P3 Logistic Parks (el "**Grupo**").

1.2 Empresas dependientes de la Sociedad ("Subsidiarias")

La Sociedad es la entidad matriz de las siguientes filiales:

- P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.
- P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U.
- P3 San Marcos Park, S.L.U.
- P3 Loeches Park, S.L.U.
- P3 Bilbao Park, S.L.U.
- P3 Quer Park, S.L.U.
- P3 Massalaves Park, S.L.U.
- P3 Villanueva Park, S.L.U.
- P3 Seseña Park, S.L.U.
- P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.
- P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.; y
- P3 CLA Park, S.L.U.

1.3 Objeto social

El objeto social de la Sociedad se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (los "**Estatutos Sociales**"), cuyo tenor literal a la fecha del presente informe, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley de SOCIMI, es el siguiente:

"ARTÍCULO 2. OBJETO SOCIAL.

2.1 La Sociedad tendrá como objeto social:

2.1.1 La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

*2.1.2 La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social*

que aquellas 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.

2.1.3 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 de SOCIMI.

2.1.4 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 norma que la sustituya en el futuro."

1.4 Activos adquiridos por la Compañía y sus sociedades dependientes

Activo	Datos registro	Propietario	Fecha adquisición
Nave Logística en Toledo	Parcela Número 1/71,479 registrada en la oficina de catastro número 1 de Toledo	P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Cross-docking en Getafe (Madrid)	Parcela número 3/5,077 registrada en la oficina de catastro número 2 de Getafe	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Mixta en Getafe (Madrid)	Parcela número 36,039 de Getafe, registrada en la oficina de catastro 1 of Getafe	P3 San Marcos Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave de almacenamiento en frío en Getafe (Madrid)	Parcela número 25,493 de Getafe registrada en la oficina de catastro número 1 de Getafe	P3 CLA Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Industrial en Loeches (Madrid)	Parcela número 10,743 de Loeches registrada en la oficina de catastro número 2 de Alcalá de Henares	P3 Loeches Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Logística en Galdakao (Vizcaya)	Parcela número 26,802 de Galdakao registrada en la	P3 Bilbao Park, S.L.U.	6 de Abril 2017

Activo	Datos registro	Propietario	Fecha adquisición
	oficina de catastro número 4 de Bilbao		
Nave Logística en Seseña (Toledo)	Parcela número 23,856 de Seseña Parcela número 2,933 registrada en la oficina de catastro número 1 de Illescas	P3 Seseña Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Logística en Quer (Guadalajara)	Parcela número 2,933 registrada en la oficina de catastro número 2 of Guadalajara	P3 Quer Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Logística en Gállego (Zaragoza)	Parcela número 7,218 de Villanueva de Gállego registrada en la oficina de catastro número 13 de Zaragoza	P3 Villanueva Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Logística en Masalaves (Valencia)	Parcela número 4,051 de Masalaves registrada en la oficina de catastro en Alberic	P3 Massalaves Park, S.L.U.	6 de Abril 2017
Nave Logística en Zaragoza (Zaragoza)	Parcela número 3/81,643 registrada en la oficina de catastro número 10 de Zaragoza	P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U.	6 de Abril 2017

2. GOBIERNO CORPORATIVO

2.1 Órgano de administración

Actualmente la Sociedad está administrada por un Consejo de Administración, cuyas responsabilidades principales son las de administración y representación de la Sociedad en todos los asuntos legales y comerciales que se incluyen dentro del curso ordinario de los negocios. Asimismo, se incluye todos aquellos acuerdos celebrados de acuerdo con las regulaciones aplicables del momento, los Estatutos Sociales y el Reglamento Interno de Conducta aprobado por la Sociedad.

Además, los miembros del Consejo de Administración también son responsables de tomar las medidas adecuadas para mantener el control de la Sociedad, incluyendo, la supervisión y comprensión de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a las

diferentes partes interesadas (por ejemplo, el regulador, las entidades financieras, analistas, prensa, etc.) así como para mantener el control interno de la Sociedad y evitar posibles conflictos de interés.

El Consejo de Administración de la Sociedad se compone actualmente de los siguientes tres consejeros:

- Sr. David Marquina Fernández, como vocal y presidente.
- Sr. Otis Lee Spencer, como vocal y vicepresidente.
- Sra. Katie Jane Schoultz, como vocal.

Además, la Sra. Concepción Castaño Castro es la secretaria no consejera del Consejo de Administración y el Sr. Rubén Ortega Sánchez y la Sra. Raquel Hernández Hernández son vicesecretarios no consejeras del Consejo de Administración.

2.2 Acuerdos de prestación de servicios celebrados con terceros

Función	Sociedad	Proveedor	Alcance de servicios
Servicios de contabilidad	P3 Spain Logistic Parks SOCIMI, S.A. P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U. P3 Loeches Park, S.L.U. P3 Massalaves Park, S.L.U. P3 Quer Park, S.L.U. P3 San Marcos Park, S.L.U. P3 Seseña Park, S.L.U. P3 CLA Park, S.L.U. P3 Toledo	Citco Corporate Management Madrid S.L.	Asesoramiento en temas contables y corporativos

Función	Sociedad	Proveedor	Alcance de servicios
	Benquerencia Park, S.L.U. P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U. P3 Villanueva Park, S.L.U. P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U. P3 Bilbao Park, S.L.U.		
Property Management	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U. P3 Loeches Park, S.L.U. P3 Massalaves Park, S.L.U. P3 Quer Park, S.L.U. P3 San Marcos Park, S.L.U. P3 Seseña Park, S.L.U. P3 CLA Park, S.L.U.	**CBRE Real Estate S.A.**	- CBRE es una empresa profesional de gestión de activos inmobiliarios con amplia experiencia en la gestión de naves industriales. En base al acuerdo suscrito entre CBRE y la Sociedad, CBRE presta servicios de administración de las propiedades inmobiliarias en contraprestación a los honorarios que se compromete a abonar la Sociedad por estos servicios. El administrador de la propiedad (*property manager)* se ocupa de las siguientes áreas: - Gestión de las Propiedades - Arrendamiento y administración - Relaciones con los inquilinos - Gestión financiera y administrativa de las propiedades - Mantenimiento de las propiedades, gestión de instalaciones, mejoras para los inquilinos

Función	Sociedad	Proveedor	Alcance de servicios
	P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U. P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U. P3 Villanueva Park, S.L.U. P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U. P3 Bilbao Park, S.L.U.		
Asset Management	P3 Getafe Los Olivos Park, S.L.U. P3 Loeches Park, S.L.U. P3 Massalaves Park, S.L.U. P3 Quer Park, S.L.U. P3 San Marcos Park, S.L.U. P3 Seseña Park, S.L.U. P3 CLA Park, S.L.U.	**PointPark Properties s.r.o.**	PointPark Properties es una empresa del Grupo y un gestor de activos con amplia experiencia en la prestación de servicios de *asset management* para inversores institucionales de varias industrias. En base al acuerdo suscrito entre la Sociedad y PointPark, PointPark presta servicios de gestión de las propiedades inmobiliarias en contraprestación a los honorarios que se compromete a abonar la Sociedad por estos servicios. El administrador de activos (*asset manager*) se ocupa de las siguientes áreas: - Reporting - Gestión cuentas bancarias - Contabilidad y presentaciones corporativas - Impuestos - Alquileres - Contratos con terceros independientes - Mantenimiento, reparaciones y supervisión de las propiedades - Servicios públicos, costes operativos y contrataciones

Función	Sociedad	Proveedor	Alcance de servicios
	P3 Toledo Benquerencia Park, S.L.U. P3 Villanueva Park Solar Electric, S.L.U. P3 Villanueva Park, S.L.U. P3 Zaragoza Plaza Park, S.L.U. P3 Bilbao Park, S.L.U.		- Gestión de permisos y regulaciones - Seguros - Acciones legales y litigios

3. ANÁLISIS SOBRE LA EXISTENCIA DE UN ADECUADO SISTEMA DE CONTROL INTERNO

3.1 Configuración de la estrategia comercial y objetivos

La Sociedad es propietaria (a través de sus sociedades dependientes), promotora y gestora de propiedades industriales, medioambientalmente sostenibles, en toda España.

La principal actividad de inversión de la Sociedad es la adquisición y desarrollo (directo o indirecto) de activos logísticos de alta gama, principalmente en España y, en menor medida, en Portugal. La empresa planea realizar nuevas inversiones en activos de "construcción a medida" y/o en aquellos otros activos que cumplan con los requisitos de la estrategia de crecimiento de la Sociedad. La estrategia comercial de la Sociedad se sustenta en tres pilares estratégicos:

- Activos Logísticos: Propiedades inmobiliarias dedicadas principalmente al almacenamiento y distribución de bienes.
- Zonas geográficas determinadas: principales ubicaciones logísticas a lo largo del corredor mediterráneo (Barcelona-Valencia-Málaga) y el corredor central (Barcelona-Madrid). La Sociedad también consideraría otras áreas con actividad logística consolidada.
- Inversiones a largo plazo que permiten un volumen de ingresos constante a lo largo del tiempo.

Los ingresos de la Sociedad se fundamentarán en su capacidad de mantener un alto nivel de ocupación de las propiedades que adquiere a través de la suscripción de contratos de arrendamiento con nuevos inquilinos y la renovación de los arrendamientos existentes con los actuales inquilinos, así como en la capacidad para

para mantener o aumentar el importe de las rentas percibidas bajo dichos contratos de arrendamiento a largo plazo.

3.2 Código de conducta

La Sociedad ha adoptado un conjunto de procedimientos y regulaciones de cumplimiento que deben ser seguidos por todos los directivos, empleados y asociados de la Empresa, si los hubiere (no existen empleados a fecha del *listing*). El Manual del Empleado y el Manual Operativo de la Sociedad ofrecen pautas e información general al respecto.

El Manual del Empleado contiene información sobre los deberes de los empleados frente a la Sociedad, así como las responsabilidades de la Sociedad frente a los empleados, y también proporciona información sobre políticas y prácticas laborales a seguir. El Manual del Empleado proporciona detalles de la organización de la empresa, condiciones de salubridad, seguridad, la presencia en el trabajo, las reglas de la oficina y la administración, las reglas de remuneración y beneficios, el desarrollo profesional, la regulación de IT y el procedimiento disciplinario.

El Manual de Operativo de la Sociedad proporciona información detallada de las políticas y procedimientos internos vigentes.

3.3 Canal de quejas

La Empresa ha introducido un procedimiento de "denuncia de irregularidades" que se aplica a todos los directivos, y también puede aplicarse a los empleados y asociados de la Sociedad. Este procedimiento se utilizará si se descubre una conducta ilícita, ilegal, impropia o poco ética que viole las leyes y/o políticas internas y procedimientos de la Sociedad y brinda la posibilidad de realizar un procedimiento directo o anónimo de denuncia. Los informes serán tratados con estricta confidencialidad. La identidad del denunciante estará protegida a menos que la ley exija que la Sociedad divulgue dicha información.

Procedimiento directo

Los informes deben dirigirse al responsable de asesoría jurídica del Grupo por escrito o en persona. Dicho informe debe incluir tanta información como sea posible: nombres, fechas, horarios, ubicaciones y conducta específica e información adicional de soporte, documentación y evidencia.

Procedimiento anónimo

Se pueden enviar informes anónimos enviando un correo electrónico desde una dirección GMAIL temporal a XXX@P3parks.com. Se tomarán medidas inmediatas para investigar el informe de forma independiente y confidencial, sin recurrir al remitente.

Si el asunto se considera de suficiente importancia, el responsable de asesoría jurídica del Grupo valorará si es apropiado tomar medidas adicionales, incluyendo informar al Consejo de Administración, al asesor legal externo y/o a terceros independientes relevantes.

3.4 Capacidades de los empleados, programas de capacitación y sistemas de evaluación

La existencia de empleados suficientemente formados es un factor importante para el éxito de la empresa. La Sociedad tiene como objetivo crear un entorno en el que se fomente el aprendizaje, el conocimiento técnico y del negocio, así como las habilidades necesarias para el crecimiento personal.

Cuando hay una vacante o necesidad de reclutar nuevos empleados, los responsables de contratación, en cooperación con el responsable de recursos humanos, definirán los

criterios de selección específicos que diferirán entre una posición y otra. En base a los criterios elegidos, el responsable de recursos humanos decidirá cómo proceder con el proceso de selección. El proceso de selección generalmente consta de al menos dos rondas de entrevistas e incluye también pruebas psicotécnicas y, en algunos casos, evaluaciones en centros del Grupo. La decisión sobre el candidato final siempre la toma el equipo directivo.

El mismo procedimiento aplica con respecto a los empleados que están a cargo de controlar y supervisar la información financiera. Los empleados de mayor nivel jerárquico deben cumplir con ciertos requisitos específicos, como un título universitario en finanzas y experiencia de al menos 5 años en el sector. Para la posición de junior sería suficiente con el graduado para ser contratado.

La Sociedad cuenta con un proceso de evaluación del desempeño que está diseñado para (i) medir los logros reales logrados en función de los objetivos corporativos e individuales previamente establecidos; e (ii) identificar las habilidades y los requisitos de desarrollo. Esta evaluación es una proceso bidireccional entre el empleado y su supervisor principal (a veces también secundario), con respecto al rendimiento (e.g., establecer objetivos versus logros), competencia (e.g., habilidades seleccionadas y comportamientos demostrados), aspiraciones profesionales e identificar necesidades de capacitación y desarrollo. El proceso tiene lugar una vez al año y se registra por escrito en un formulario de objetivos y evaluación. El formulario se envía posteriormente al responsable de recursos humanos.

4. EVALUACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS COMERCIALES

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, tanto internos como externos, entendiendo como tales aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada por la Sociedad. La Sociedad, junto con el *asset manager* y el *property manager* que asisten a la misma en su gestión, ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes y que puedan afectar a la fiabilidad de la información remitida por la Sociedad al mercado.

Como resultado de dicho proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Asimismo, de cara a valorar la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes riesgos como los más significativos:

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

5. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

La Sociedad es parte del Grupo esto le otorga una importancia significativa a la gestión activa de los riesgos. El Grupo tiene un enfoque integrado para la gestión de riesgos a través del cual se identifican, evalúan y sopesan los principales riesgos que afronta el Grupo, así como los factores mitigantes que puedan resultar de aplicación. Los altos directivos del Grupo son responsables de supervisar las actividades de gestión de riesgos y revisar periódicamente el estado de todos los riesgos identificados, junto con las acciones para reducir o eliminar los mismos.

Las decisiones clave del Grupo se procesan a través de varios comités (Comité de Inversiones, Comité de Operaciones, Comité de Desarrollo, Comité de Finanzas, Comité de Marketing) representados por los altos directivos del Grupo.

El Comité de Inversiones presta asistencia al Consejo de Administración de P3 Group S.a r.l. (que es la sociedad matriz del Grupo) ("**P3 Lux**") en materia de inversiones realizadas por el Grupo, incluida la formulación de recomendaciones relativas a las adquisiciones y enajenaciones corporativas. Las decisiones del Comité de Inversiones están respaldadas por recomendaciones detalladas de la dirección del Grupo, que preparan propuestas para adquisiciones de propiedades, proyectos de desarrollo y enajenaciones de activos. Antes de llegar al Comité de Inversiones, los órganos de administración de las empresas del Grupo revisan todas las propuestas para garantizar que sean coherentes con la estrategia general del Grupo y que la asignación de capital a un proyecto específico tiene la prioridad correcta entre otras propuestas en competencia. El comité se reúne mensualmente.

El Consejo de Administración de P3 Lux ha formado un Comité de Remuneración que ayuda al consejo a determinar sus responsabilidades en relación con la remuneración asignada a cada uno de sus miembros. Entre sus funciones se incluye la formulación de recomendaciones al Consejo de Administración de P3 Lux sobre la política de remuneración ejecutiva de la Sociedad, incluyendo el establecimiento de los principios, parámetros y el marco de gobernanza general de la política de remuneración del Grupo y determinar la remuneración y el paquete de incentivos individuales de cada uno de los directores de las empresas del Grupo.

Actualmente, el Grupo ha realizado todos los trámites necesarios para la creación de un Comité de Auditoría. Este comité tiene, entre sus funciones, la labor de asisitir al Consejo de Administración de la Sociedad en el cumplimiento de sus responsabilidades con respecto a informes financieros y auditorías externas e internas, incluyendo la revisión y el control de la integridad de los estados financieros anuales e intermedios del Grupo, revisando y supervisando el alcance del trabajo no auditado realizado por auditores externos, asesorando sobre el nombramiento de auditores externos, supervisando la relación del Grupo con sus auditores externos, revisando la efectividad del proceso de auditoría externa y revisando la efectividad de la función de revisión de control interno del Grupo. Recientemente se ha nombrado un Auditor Interno del Grupo que revisará y evaluará de forma independiente los controles, procesos y riesgos

internos dentro del Grupo y sus empresas. El auditor interno reporta al Comité de Auditoría.

El Grupo considera crucial el cumplimiento del presupuesto anual. El proceso de determinación de dicho presupuesto anual generalmente es gestionado por el equipo de finanzas, junto con el apoyo de todos los departamentos y también la involucración de asesores externos (e.g., administradores de propiedades externos). El Grupo elabora sus presupuestos de abajo hacia arriba, con una revisión exhaustiva a nivel de país seguida de revisiones y aprobaciones consolidadas. El presupuesto final consolidado (incluidas las presentaciones de países específicos) se presenta luego al Consejo de Administración de P3 Lux para su aprobación. El presupuesto aprobado se carga en el sistema de informes de consolidación del Grupo y luego se supervisa mensualmente.

El valor razonable de las propiedades del Grupo está determinado por expertos en valoración de bienes inmuebles que utilizan el método de flujos de caja descontados. El Grupo designa a un experto profesional de CBRE que determina el valor de las propiedades semestralmente. Esta valoración sirve también para la preparación de cuentas IFRS consolidadas.

Los informes del Grupo son gestionados por equipos de *corporate* y por países. Se adopta el cierre mensual para todas las entidades dentro del Grupo. Las empresas externas de contabilidad completan sus procedimientos de cierre de mes y proporcionan a nuestros equipos financieros los datos que posteriormente se analizan internamente en detalle y se cargan en el sistema de informes de consolidación del Grupo. Los informes de consolidación mensuales (cuentas de gestión) se preparan y se presentan a los inversores. Informes similares se presentan y debaten durante las reuniones del Consejo de Administración de P3 Lux. Anualmente, el Grupo prepara cuentas consolidadas IFRS formales para P3 Lux que son auditadas por KPMG.

6. ANÁLISIS DE LOS PROCEDIMIENTOS APLICADOS POR LA SOCIEDAD EN RELACIÓN CON LA INFORMACIÓN PUBLICADA Y LOS MEDIOS PARA CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES COMO EMPRESA MAB

6.1 La disponibilidad de los procedimientos apropiados en la Sociedad para garantizar la coherencia entre (a) (i) la información relevante publicada en el sitio web de la Sociedad, (ii) la información divulgada en las presentaciones; (iii) las declaraciones realizadas por los representantes de la Sociedad en los medios; y (b) información notificada al mercado.

La Sociedad dispone de los siguientes procedimientos para dar cumplimiento a las indicaciones establecidas por la normativa del MAB:

- Las sociedades que se encargan de la administración de cada una de las propiedades son las entidades responsables de generar la información sobre cada uno de los activos. Esta información es posteriormente revisada por los responsables de la Sociedad y, posteriormente, es revisada por el Consejo de Administración de la Sociedad, que decide qué información debe ser notificada al mercado y publicada en el sitio web de la Sociedad. Posteriormente, el órgano de administración de la Sociedad dará instrucciones para cargar la información correspondiente en el sitio web de la Sociedad.

- Los administradores de la Sociedad estarán en contacto permanente con el Asesor Registrado (actualmente, Renta 4 Corporate, S.A.) que se encarga de supervisar la información publicada en el mercado y el sitio web.

Como tal, se controla la coherencia de la información, ya que tanto los directivos como el asesor registrado reciben instrucciones del Consejo de Administración de la Sociedad.

La información que se incluirá en las presentaciones es revisada por el órgano de administración de la Sociedad, verificando que el contenido esté en línea con la información pública.

El Consejo de Administración de la Sociedad se asegurará de que la información publicada en las presentaciones sea consistente con la información publicada en el mercado. Además, el asesor registrado debe ser consultado sobre cualquier información que constituya un hecho relevante.

Como la Sociedad no tiene ningún empleado, las notificaciones hechas por los representantes de la Sociedad son las realizadas por el Consejo de Administración. El Consejo de Administración de la Sociedad ha organizado la emisión de notificaciones a través del presidente y del vice-presidente del Consejo de Administración, que son conscientes de la necesidad de que no se divulgue información privilegiada.

Como se ha explicado anteriormente, el órgano de administración de la Sociedad está debidamente informado de la gestión de la Sociedad y sus filiales en todo momento, de acuerdo con las instrucciones emitidas por el propio Consejo de Administración.

6.2 Medios de que dispone el Consejo de Administración de la Sociedad y sus miembros, así como de los directivos de la Sociedad, para cumplir sus obligaciones como empresa del MAB

Con el fin de cumplir con las obligaciones como una empresa MAB, el Grupo tiene una estructura que le permite supervisar adecuadamente tanto la información financiera como los sistemas de control interno y supervisar la transmisión de información.

El control interno de la información financiera se realiza a través del acuerdo con CITCO descrito anteriormente, según el cual CITCO genera la información que se publicará en el mercado, la cual es revisada por el equipo gestor de la Sociedad y, posteriormente, validada por el Consejo de Administración de la Sociedad a fin de garantizar el cumplimiento de los requisitos de información estipulados por el MAB.

Con respecto a la transmisión de información, se destaca el papel del presidente del Consejo de Administración de la Sociedad, dada la estrecha comunicación con el resto de los miembros del Consejo de Administración y con el asesor registrado, que 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 cotización 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 que resulta 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, Herbert Smith Freehills Spain LLP).

Como se indica el párrafo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad ha contratado los servicios de Herbert Smith Freehills Spain LLP para asesorarle durante el proceso de salida de la Sociedad al MAB.