



En Madrid, a 29 de abril de 2021

LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, pone en conocimiento del mercado la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- Informe de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.
- Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (<https://www.lafincaglobalassets.com/>)

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

Atentamente,

D. Diego Lozano
Secretario del consejo de administración
LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.



La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.

**Cuentas anuales e informe de gestión
correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2020**



Pozuelo de Alarcón, Madrid, 24 de marzo de 2021

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

**LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

Descripción La Sociedad tiene registradas en el activo no corriente inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2020 por importe de 567.059 miles de euros, que se corresponden al valor neto contable de los terrenos y construcciones propiedad de la Sociedad donde se ubican activos destinados a su explotación en régimen de arrendamiento a terceros.

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

La determinación del valor recuperable depende del resultado de valoraciones de expertos independientes de reconocido prestigio. Hemos considerado esta materia un aspecto más relevante de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la complejidad inherente a la asignación de valor a las hipótesis clave consideradas y a la variación de tales asunciones.

La información relativa a los criterios aplicados por la Dirección de la Sociedad y las principales estimaciones utilizadas en la determinación de los deterioros de valor de los activos inmobiliarios se encuentra recogido en la Nota 4 de la memoria adjunta.

**Nuestra
respuesta**

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, fundamentalmente, en la evaluación de las tasaciones realizadas por parte de los expertos externos independientes de acuerdo con la situación actual del mercado en España, así como en el análisis y evaluación de la razonabilidad del valor registrado para estos activos a fecha de cierre, sobre la base de dichas tasaciones. Así como la revisión de los desgloses incluidos en la memoria requeridos por la normativa contable aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, 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, así como 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 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.

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

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

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

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



ERNST & YOUNG, S.L.

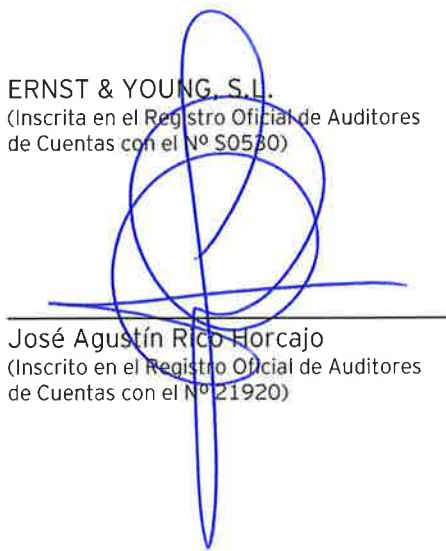
2021 Núm. 01/21/06357

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

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



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

14 de abril de 2021

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

En miles de euros

ACTIVO		Al 31-dic-20	Al 31-dic-19
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		10	-
Otro inmovilizado intangible	(nota 5)	10	-
Inmovilizado material		88	130
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(nota 6)	88	130
Inversiones inmobiliarias		567.059	576.879
Construcciones	(nota 7)	567.059	576.879
Inversiones financieras a largo plazo		5.847	5.615
Otros activos financieros	(nota 8)	5.847	5.615
Activos por impuestos diferidos	(nota 12.2)	4.218	4.413
		577.222	587.037
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		7.074	2.243
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	(nota 8)	7.006	2.175
Anticipos a proveedores	(nota 8)	18	18
Activos por impuesto corrientes	(nota 12.1)	50	50
Inversiones financieras a corto plazo		15.015	3
Instrumentos de patrimonio	(nota 8)	15.001	-
Otros activos financieros	(nota 8)	14	3
Periodificaciones a corto plazo		16	21
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		20.973	25.680
Tesorería	(nota 9)	20.973	25.680
		43.078	27.947
TOTAL		620.300	614.984

Las notas descritas en la memoria forman parte integrante del balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

En miles de euros

PASIVO		Al 31-dic-20	Al 31-dic-19
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios		129.834	119.135
Capital	(nota 10.1)	5.673	5.673
Capital escriturado		5.673	5.673
Prima de emisión	(nota 10.2)	107.876	107.876
Reservas		5.330	2.982
Reserva legal	(nota 10.3)	1.135	1.135
Otras reservas	(nota 10.4)	4.195	1.847
Acciones propias	(nota 10.5)	(179)	(137)
Resultado del ejercicio	(nota 3)	11.134	11.741
Dividendo a cuenta	(nota 3.1)	-	(9.000)
		129.834	119.135
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		386.142	388.880
Deudas con entidades de crédito	(nota 11.1)	379.265	381.930
Otros pasivos financieros	(nota 11.2)	6.877	6.950
Deudas con empresas grupo y asociadas a largo plazo	(nota 11.2 y 15.2)	35	3
Pasivos por impuesto diferido	(nota 12.2)	97.103	98.280
		483.280	487.163
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		4.638	4.638
Deudas con entidades de crédito	(nota 11.1)	3.999	3.999
Otros pasivos financieros	(nota 11.2)	639	639
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		2.548	4.048
Proveedores	(nota 11.3)	1.703	2.084
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	(nota 11.3 y 15.2)	7	3
Otras deudas con las Administraciones Públicas	(nota 12.1)	623	1.804
Anticipos de clientes	(nota 11.3)	215	157
		7.186	8.686
TOTAL		620.300	614.984

Las notas descritas en la memoria forman parte integrante del balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

En miles de euros

		Año 2020	Año 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto cifra de negocios		49.609	50.636
Prestaciones de servicios	(nota 14.1)	49.609	50.636
Otros ingresos de explotación		15	53
Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente	(nota 14.2)	15	53
Otros gastos de explotación	(nota 14.3)	(17.076)	(17.592)
Servicios exteriores		(11.662)	(12.660)
Tributos		(4.780)	(4.749)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(nota 8)	(634)	(183)
Amortización del inmovilizado	(nota 14.4)	(11.967)	(11.888)
RESULTADO DE EXPLOTACION		20.581	21.209
Gastos financieros	(nota 14.5)	(10.429)	(10.449)
Por deudas con terceros		(10.429)	(10.449)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(nota 14.6)	1	-
Cartera de negociación y otros		1	-
RESULTADO FINANCIERO		(10.428)	(10.449)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		10.153	10.760
Impuesto sobre beneficios	(nota 12.3)	981	981
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		11.134	11.741
RESULTADO DEL EJERCICIO		11.134	11.741

Las notas descritas en la memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS PARA LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

En miles de euros

	Año 2020	Año 2019
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	11.134	11.741
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:	-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS A+B+C	11.134	11.741

Las notas descritas en la memoria forman parte integrante del estado de gastos e ingresos reconocidos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

En miles de euros

	(nota 10.1) Capital Escriturado	(nota 10.2, 10.3 y 10.4) Reservas		(nota 10.5) Acciones propias	(nota 10.6) Dividendo a cuenta	Resultado del ejercicio	Patrimonio neto total
		Prima de Emisión	Reserva Legal				
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5.673	196.171	632	(88.295)	-	9.737	123.918
-Distribución del resultado del ejercicio 2018	-	-	503	1.847	-	(9.737)	(7.387)
-Compensación de reservas Junta General 12-jun-19	-	(88.295)	-	88.295	-	-	-
-Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	(137)
-Distribución dividendos	-	-	-	-	(9.000)	-	(9.000)
-Resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	11.741	11.741
Saldo al 31 de diciembre de 2019	5.673	107.876	1.135	1.847	(9.000)	11.741	119.135
-Distribución del resultado del ejercicio 2019	-	-	-	2.348	9.000	(11.741)	(393)
-Operaciones con acciones propias	-	-	-	-	-	-	(42)
-Resultado del ejercicio 2020	-	-	-	-	-	11.134	11.134
Saldo al 31 de diciembre de 2020	5.673	107.876	1.135	4.195	(179)	11.134	129.834

Las notas descritas en la memoria forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.

En miles de euros

		Año 2020	Año 2019
Resultado del ejercicio antes de impuestos		10.153	10.760
Amortización del inmovilizado	(nota 14.4)	11.967	11.888
Amortización gastos formalización arrendamientos	(nota 7)	137	(126)
Amortización gastos formalización deuda	(nota 11.1 y 14.5)	1.286	1.238
Correcciones valorativas por deterioro	(nota 14.3)	634	183
Variación valor razonable de instrumentos financieros	(nota 8 y 14.6)	(1)	-
Gastos financieros	(nota 14.5)	9.143	9.211
Ajustes al resultado		23.166	22.394
Deudores y otras cuentas a cobrar		(5.467)	255
Acreedores y otras cuentas a pagar		(6)	(5)
Otros activos y pasivos corrientes		(1.500)	973
Otros activos y pasivos no corrientes		(273)	166
Cambios en el capital corriente		(7.246)	1.389
Pagos de intereses		(9.143)	(9.262)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(9.143)	(9.262)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		16.930	25.281
Inmovilizado intangible	(nota 5)	(10)	-
Inmovilizado material	(nota 6)	(4)	-
Inversiones inmobiliarias	(nota 7)	(2.238)	(2.589)
Otros activos financieros	(nota 8)	(15.000)	-
Pagos por inversiones		(17.252)	(2.589)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(17.252)	(2.589)
Adquisición instrumentos de patrimonio	(nota 10.5)	(61)	(153)
Enajenación instrumentos de patrimonio	(nota 10.5)	19	16
Devolución de deudas con entidades de crédito	(nota 11.1)	(3.950)	(3.950)
Emisión de deudas con entidades del grupo y asociadas	(nota 11.2)	-	3
Pagos por dividendos	(nota 10.2 y 10.6)	(393)	(17.859)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(4.385)	(21.943)
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		(4.707)	749
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		25.680	24.931
Efectivo o equivalentes al fin del ejercicio	(nota 9)	20.973	25.680

Las notas descritas en la memoria forman parte integrante del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2020.

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020.

1. CONSTITUCIÓN, RÉGIMEN LEGAL Y ACTIVIDADES.

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) se constituyó por desdoblamiento instrumental derivado de la modificación estructural consistente en la escisión total en tres sociedades beneficiarias, de nueva creación, y la simultánea extinción de la mercantil “Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A.” (en adelante, la “**Escindida**”), en virtud de la ejecución del Proyecto de escisión aprobado por el Consejo de Administración de la Escindida el día 18 de mayo de 2016, publicado en el BORME del 24 de junio de 2016, siendo aprobado el acuerdo de escisión en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de julio de 2016, que fue elevado a público el 10 de octubre de 2016, ante el notario de Madrid Doña Ana Fernández-Tresguerres García, con el número 1832 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de octubre de 2016.

La Sociedad tiene su domicilio social en el Paseo del Club Deportivo 1, bloque 11, de Pozuelo de Alarcón, 28223 Madrid. Su CIF es A87660957, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Inscripción 1ª, folio 145, tomo 35.055, hoja M-630.468.

Con fecha 13 de septiembre de 2017, se aprobó en la Junta Extraordinaria de Socios el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 28 de septiembre de 2017, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017.

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid, el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima, publicado el 15 de septiembre de 2017 en el BORME y en el periódico “ABC”.

El 17 de julio de 2019 fue inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el cambio a la actual denominación de la Sociedad. Dicha escritura fue autorizada por el notario de Madrid Doña Ana Fernández-Tresguerres García, número de protocolo 2019/1395, el día 26 de junio de 2019.

Con fecha 11 de septiembre de 2019, la Sociedad comenzó su cotización en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) mediante la admisión a negociación de las 37.817.310 acciones representativas de su capital social, a un precio de referencia por acción de 4,66 euros.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital social 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 aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido

para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para estas sociedades.

- 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.

- Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

- La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con idéntico u análogo objeto social, siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido.

Régimen de SOCIMI

A La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. le es de aplicación la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades 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 sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán tener invertido, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI.

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

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

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42

del Código de Comercio, con independencia de la residencia; y (ii) de los dividendos procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo, al menos, tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria, o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de Distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11 /2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

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

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

impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro del dividendo distribuido a dichos socios que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas, u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

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

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

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

2.1. Imagen fiel.

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

2.2. Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.3. Aspectos críticos de las valoraciones y estimaciones de la incertidumbre.

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

- Deterioro del valor de los activos no corrientes: La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable, los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Ver notas 4.3 y 7.

- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. 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 en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con efectos desde el 1 de enero de 2017, 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%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de mantener las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido, la estimación de los Administradores 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.

- Activos por impuesto diferido: Los activos por impuesto diferido se registran para todas aquellas diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones pendientes de aplicar, para las que es probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

Los Administradores tienen que realizar estimaciones significativas para determinar el importe de los activos por impuesto diferido que se pueden registrar, teniendo en cuenta los importes y las fechas en las que se obtendrán las ganancias fiscales futuras y el periodo de reversión de las diferencias temporarias imponibles.

La Sociedad ha registrado activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, por importe de 4.218 miles de euros y de 4.413 miles de euros, respectivamente, correspondientes a las diferencias temporarias deducibles. Ver nota 12.2.

3. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2020, formulada por los Administradores, y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de €
Base de Distribución:	
Pérdidas y Ganancias del Ejercicio	11.134
	11.134
Distribución:	
A dividendos	11.134
	11.134

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009.
- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible.

Son activos no monetarios, identificables y sin sustancia física. Sólo se reconocen contablemente aquellos en que su coste puede ser valorado de forma fiable y para los que se estima como probable la percepción de beneficios económicos futuros.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste, ya sea este el precio de adquisición o el coste de producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las amortizaciones de los activos intangibles se inician en el momento en que el activo se encuentra en condiciones de uso y funcionamiento y son calculadas aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual y en base a la vida útil estimada de los mismos, que se describe a continuación:

	Vida útil estimada
Aplicaciones informáticas	4 años

Aplicaciones informáticas

Esta partida incluye los costes incurridos en relación con las aplicaciones informáticas desarrolladas por la propia Sociedad que cumplen las condiciones indicadas anteriormente para la activación de los gastos de desarrollo, así como los costes de las adquiridas a terceros. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 4 años.

Los gastos del personal propio que ha trabajado en el desarrollo de las aplicaciones informáticas se incluyen como mayor coste de las mismas, con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

4.2. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

En el coste de aquellos activos adquiridos o producidos, que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso, se incluyen los gastos financieros devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado que cumplen con los requisitos para su capitalización.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, 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.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material, con independencia de que los elementos afectados sean sustituidos o no, se identifican como un componente del coste del activo en la fecha en que se produzca la incorporación del mismo al patrimonio de la empresa y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Vida útil estimada
Elementos de transporte	7 años
Equipos informáticos	4 años

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

4.3. Inversiones inmobiliarias.

Como inversiones inmobiliarias se recogen los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler y cuya venta no forma parte de la actividad corriente de la Sociedad.

No son inversión inmobiliaria aquellos terrenos, edificios y otras construcciones que se tienen para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o bien para fines administrativos o para su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Cuando una parte del edificio se utiliza para uso propio y otra para obtener renta, la Sociedad lo clasifica como inmovilizado material o inversiones inmobiliarias siguiendo un criterio de mayoría en la utilización.

En base a los criterios de delimitación y de exclusión en el concepto de inversiones inmobiliarias enumerados anteriormente, la Sociedad, por razón de su actividad, clasifica como tales a los inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler, a través de uno o más arrendamientos operativos. Estos inmuebles reúnen, todos ellos, las adecuadas condiciones de uso y funcionamiento para el óptimo desarrollo de su explotación.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas inicialmente a su coste de adquisición, excepto las incorporadas en el momento de la constitución de la Sociedad que se presentan por su valor razonable. Para su valoración posterior, la Sociedad ha optado por el modelo del coste, es decir, las inversiones inmobiliarias se registran por su coste de adquisición menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada. Los costes de adquisición incluirán tanto los que se han incurrido inicialmente en la compra o construcción, como los costes incurridos posteriormente para añadir, sustituir parte o mejorar el elemento correspondiente. No se incluirán, por el contrario, los costes derivados del mantenimiento periódico del inmueble. Los costes activables se reconocen como inversión inmobiliaria y los no activables se reconocen como gasto, en ambos casos en el momento en que se incurren en ellos.

El valor del suelo incluido en los activos inmobiliarios que integran las diversas partidas del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" no se amortiza, mientras que los demás componentes comprendidos en el valor de dichos activos se amortizan linealmente a lo largo de su vida útil estimada.

Un porcentaje muy significativo de inmuebles para arrendamiento, por su complejidad y características técnicas, requieren que su amortización se practique en función de la vida útil estimada de los distintos elementos o componentes que, en su conjunto, forman el inmueble. A continuación, se describen las estimaciones realizadas por la Sociedad para amortizar estos activos:

	<u>Vida útil estimada</u>
Inmuebles para arrendamiento:	
- Instalaciones ordinarias	16,67 años
- Ascensores y otras instalaciones especiales	12,5 años
- Elementos de decoración, mobiliario y mejoras	10 años
- Moquetas y similares	6,67 años
- Adaptaciones específicas	5 años
- Resto de costes amortizables	50 años
Otras edificaciones	50 años

La Sociedad dota las oportunas correcciones por deterioro de sus inversiones inmobiliarias, cuando el valor de mercado de los activos es inferior al valor neto contable de los mismos.

La Sociedad determina con carácter periódico, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los activos a dicha fecha.

La determinación del valor razonable de todos y cada uno de los activos fue realizada a fecha 31 de diciembre de 2020, a partir de evidencias del mercado que son uniformes con las fuentes de información externa.

La valoración realizada por los tasadores independientes se ha realizado de acuerdo con los Professionals Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La determinación del valor de mercado, aplicando los estándares mencionados, es el resultado de la combinación de diferentes métodos de valoración; flujo de caja descontado, método comparativo y método de capitalización de ingresos, que permiten verificar la consistencia de dichos valores. Para dichos cálculos se utilizan tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para activos de similares características en cuanto a tipo de activo, ubicación, antigüedad, inquilinos, contratos, etc.

4.4. Deterioro de valor los activos no financieros.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, 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. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. 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.

4.5. Arrendamientos.

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.

Sociedad como arrendador.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. 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.

Sociedad como arrendatario.

Los gastos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

4.6. Activos financieros.

Clasificación y valoración.

Préstamos y partidas a cobrar.

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

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

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

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

Activos financieros mantenidos para negociar

Incluyen los activos financieros originados o adquiridos con el objetivo de obtener ganancias a corto plazo. Asimismo, también forman parte de esta categoría los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para los instrumentos de patrimonio se incluye en el valor inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cancelación.

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

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

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

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

Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

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

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

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

4.7. Deterioro de valor de los activos financieros.

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

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

Instrumentos de deuda.

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

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia

fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

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

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

4.8. Pasivos financieros.

Clasificación y valoración.

Débitos y partidas a pagar.

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

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

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

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

Cancelación.

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

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en

la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

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

4.9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Corresponde al efectivo disponible en caja o depositado en entidades financieras o similares, así como aquellas otras inversiones que cumplan la totalidad de los siguientes requisitos:

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

4.10. Impuesto sobre beneficios.

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

Con fecha 28 de septiembre de 2017, y con efecto a partir del ejercicio fiscal 2017 y siguientes, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

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

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

4.11. Reconocimiento de ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se registran en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los ingresos realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

Los ingresos procedentes de la explotación de los inmuebles de la Sociedad se registran en función de su devengo. Los beneficios en concepto de incentivos concedidos a los clientes se netean de los ingresos, distribuyéndose linealmente, a lo largo de la vida de los contratos.

4.12. Transacciones con partes vinculadas.

La Sociedad realiza todas sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este concepto de los que puedan derivarse pasivos fiscales de consideración en el futuro.

4.13. Aspectos medioambientales.

La Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones por 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 respecto de cuestiones medioambientales.

4.14. Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad.

La única línea de negocio de la Sociedad la constituye la actividad consistente en el arrendamiento de inmuebles, para la que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si tienen su vencimiento en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del periodo.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.

El detalle de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2020, es como sigue:

Miles de €	A 1-ene-20	Altas	Bajas	Traspasos	A 31-dic-20
Otro inmovilizado intangible	-	10	-	-	10
Total coste	-	10	-	-	10
Otro inmovilizado intangible	-	-	-	-	-
Total amortización acumulada	-	-	-	-	-
Total inmovilizado material	-	10	-	-	10

Al 31 de diciembre de 2020, no hay elementos totalmente amortizados.

6. INMOVILIZADO MATERIAL.

El detalle de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Miles de €	A 1-ene-20	Altas	Bajas	Traspasos	A 31-dic-20
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	187	4	-	-	191
Total coste	187	4	-	-	191
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	(57)	(46)	-	-	(103)
Total amortización acumulada	(57)	(46)	-	-	(103)
Total inmovilizado material	130	(42)	-	-	88

Miles de €	A 1-ene-19	Altas	Bajas	Traspasos	A 31-dic-19
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material	187	-	-	-	187
Total coste	187	-	-	-	187
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material	(11)	(46)	-	-	(57)
Total amortización acumulada	(11)	(46)	-	-	(57)
Total inmovilizado material	176	(46)	-	-	130

La totalidad del inmovilizado material se encuentra afecto a la actividad de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, no hay elementos totalmente amortizados.

En el ejercicio 2020 la Sociedad invirtió en instalaciones técnicas y otro inmovilizado material 4 miles de euros.

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

La dirección de la Sociedad estima que la cobertura de seguros al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de las actividades de la Sociedad.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS.

El detalle de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Miles de €	A 1-ene-20	Altas	Bajas	Traspasos	A 31-dic-20
Inmuebles para arrendamiento:					
Suelo	237.037	-	-	-	237.037
Construcción	534.423	2.222	-	-	536.645
Total coste	771.460	2.222	-	-	773.682
Inmuebles para arrendamiento	(194.920)	(11.921)	-	-	(206.841)
Amortización acumulada	(194.920)	(11.921)	-	-	(206.841)
Gastos formalización arrendamiento	339	16	(137)	-	218
Valor neto contable	576.879	(9.683)	(137)	-	567.059

Miles de €	A 1-ene-19	Altas	Bajas	Traspasos	A 31-dic-19
Inmuebles para arrendamiento:					
Suelo	237.037	-	-	-	237.037
Construcción	531.834	2.589	-	-	534.423
Total coste	768.871	2.589	-	-	771.460
Inmuebles para arrendamiento	(183.078)	(11.842)	-	-	(194.920)
Amortización acumulada	(183.078)	(11.842)	-	-	(194.920)
Gastos formalización arrendamiento	213	276	(150)	-	339
Valor neto contable	586.006	(8.977)	(150)	-	576.879

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el importe de los elementos totalmente amortizados es de 80.685 miles de euros y de 75.138 miles de euros, respectivamente.

La totalidad de los inmuebles incluidos en este epígrafe están destinados al arrendamiento operativo y fueron incorporados en el activo en el momento de la constitución de la Sociedad, el 10 de octubre de 2016. Los inmuebles son los siguientes:

- LaFinca Business Park. Edificios completos. Paseo del Club Deportivo 1, en Pozuelo de Alarcón.
- CMS Business Park. Edificios completos. C/ Cardenal Marcelo Spínola, 2, 4, 6, 8, 10, 12 y 14 en Madrid.
- MV52 Business Park. Edificios completos. C/ Martínez Villergas 52 en Madrid.
- Edificio Torre Suecia. Edificio completo. C/ Retama, 1 en Madrid.
- Edificio Almagro 16-18. Edificios completos. C/ Almagro 16 y 18 en Madrid.
- Edificio Almagro 14. Tres oficinas y seis plazas de garaje. C/ Almagro, 14 en Madrid.
- Edificio José María Soler. Edificio completo. C/ Plaza José María Soler/Alfonso XIII en Madrid.
- Edificio Álvarez de Baena, 2. Edificio completo. C/ Álvarez de Baena 2 en Madrid.
- Serrano, 105. Edificio completo. C/ Serrano 105 en Madrid.
- Serrano, 111. Una oficina y cuatro plazas de garaje. C/ Serrano 111 en Madrid.
- Castelló 23. Dos oficinas y tres plazas de garaje. C/ Castelló 23 en Madrid.
- Pez, 12. Una oficina y un local comercial C/ Pez 12 en Madrid.
- Instalaciones deportivas, de eventos y parking público. Edificio completo. Paseo del Club Deportivo 4 en Pozuelo de Alarcón.

En el ejercicio 2020 y 2019, la Sociedad ha efectuado mejoras en los inmuebles incluidos en este epígrafe por importe de 2.222 miles de euros y de 2.589 miles de euros, respectivamente. Dichas mejoras se han localizado en los inmuebles de LaFinca Business Park, CMS Business Park, Torre Suecia, MV52 Business Park y en las instalaciones para eventos.

Los activos inmobiliarios incorporados al patrimonio de la Sociedad en el momento de su constitución, 10 de octubre de 2016, en su calidad de beneficiaria de la Escindida, fueron registrados por su valor razonable, 602.000 miles de euros, de conformidad con la norma 19ª del Plan General de Contabilidad. Ver nota 1.

La diferencia resultante entre el valor razonable de los inmuebles y el valor por el que figuraban registrados en la Escindida fue repartida entre suelo y construcción siguiendo la proporción resultante en la valoración catastral de cada inmueble.

Igualmente, surgió una diferencia entre el valor fiscal y el valor contable de estos activos, cuyo detalle, en el momento de la aportación por parte de la escindida de los activos y pasivos a la constitución de la Sociedad, fue como sigue:

Miles de €	Valor		Amortización Acumulada	Gastos Formalización Arrendamientos	Total
	Suelo	Construcción			
A la apertura:					
Valor Fiscal en la Escindida	53.107	323.136	(154.638)	247	221.852
Valor razonable en la Sociedad	237.037	519.354	(154.638)	247	602.000
	183.930	196.218	-	-	380.148

Esta diferencia existente entre el valor contable y el valor fiscal tuvo su origen en sucesivas reestructuraciones societarias, efectuadas al amparo del régimen especial de fusiones, escisiones y aportaciones de activos y canje de acciones, del Impuesto sobre Sociedades. Así pues, la tributación en el Impuesto sobre Sociedades, por la revalorización efectuada respecto

de estos activos en el momento de la constitución de la Sociedad, será diferida hasta el momento en que dichos activos causen baja en el patrimonio de la Sociedad, con motivo de una transmisión no amparada por alguna disposición tributaria igual o similar a la aquí reseñada.

La referida revalorización originó un impuesto diferido pasivo de 95.037 miles de euros (ver nota 12.2), resultando de aplicar el tipo impositivo vigente para el Impuesto sobre Sociedades (25%), a la diferencia existente entre el valor fiscal y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, por el cual se registraron en los libros de la Sociedad.

Durante los ejercicios anuales 2020 y 2019 la Sociedad ha revertido parte de dicho pasivo por impuesto diferido haciéndolo coincidir con el 25% de la revalorización de los inmuebles, neta de amortización al cierre del ejercicio, minorándolo en 981 miles de euros y 981 miles de euros, respectivamente, hasta alcanzar los 90.867 miles de euros y 91.848 miles de euros, respectivamente. Ver nota 12.2.

Así mismo, en la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias, registrada en el ejercicio 2020 y 2019, calculada tomando como base el valor de la construcción registrado en los libros de la Sociedad, se encuentra incluida la practicada sobre la diferencia existente entre su valor razonable y su valor fiscal, según el siguiente desglose:

Miles de €	31-dic-2020	31-dic-2019
Dotación a la amortización:		
Calculada sobre el valor contable	(11.921)	(11.843)
Calculada sobre el valor fiscal	(7.997)	(7.919)
	<u>(3.924)</u>	<u>(3.924)</u>

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los inmuebles para arrendamiento. La Sociedad estima que la cobertura de seguros al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de las actividades de la Sociedad.

La totalidad de los activos inmobiliarios destinados al arrendamiento se encuentran gravados con hipotecas. Los pasivos bancarios garantizados con esas hipotecas, al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, y el valor por el que figuran registrados, eran como sigue (ver nota 11.1):

Miles de €	31-dic-2020	31-dic-2019
Valor neto contable	567.059	576.879
Pasivo bancario	387.149	391.099

Como se indica en la nota 4.3, la Sociedad realiza valoraciones periódicas de sus inversiones inmobiliarias. El valor razonable neto de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 calculado en función de las valoraciones realizadas por un experto independiente no vinculado a la Sociedad asciende a un total de 759.410 miles de euros (790.400 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Esta valoración incluye los efectos derivados de la crisis sanitaria mundial por el COVID-19, ver nota 19.

La valoración fue realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña. Para el cálculo de dicho valor razonable se utilizaron tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. De acuerdo con las valoraciones de los expertos independientes no hay activos cuyo valor recuperable sea inferior al valor neto en libros.

Las principales hipótesis utilizadas para la valoración por el tasador independiente fueron las siguientes:

	31-dic-2020	31-dic-2019
Porcentaje medio de ocupación	89,18%	97,25%
Tasa de descuento	3,70%-5,50%	3,70%-5,54%

La capacidad total puesta en explotación correspondiente a los inmuebles que generaron los ingresos por arrendamiento fue de 227.132 metros cuadrados y 6.254 plazas de garaje. De estos, al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, se encuentran ocupados 205.086 (90,29%) metros cuadrados y 5.419 (86,65%) plazas de garaje, y 220.347 (97,01%) metros cuadrados y 5.971 (95,47%) plazas de garaje, respectivamente.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen indicios que hagan pensar que el valor razonable fuera inferior al valor neto contable en base al análisis interno de las estimaciones de ingresos de cara al cierre, incluyendo los efectos del COVID-19. Ver nota 18.

7.1. Arrendamientos operativos.

En los ejercicios 2020 y 2019, los ingresos derivados de rentas procedentes de los inmuebles para arrendamientos operativos ascendieron a 49.603 miles de euros y a 50.636 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban arrendados a terceros y a partes vinculadas 49.038 miles de euros y 565 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2020, y 50.102 miles de euros y 534 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, respectivamente. Ver nota 14.1.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, la Sociedad tiene contratado con sus clientes por arrendamientos operativos los siguientes ingresos, no cancelables, sin tener en cuenta los incrementos futuros por IPC:

Miles de €	31-dic-2020	31-dic-2019
Hasta un año	40.468	39.564
Entre uno y cinco años	101.761	78.404
Más de cinco años	8.478	10.558
	<u>150.707</u>	<u>128.526</u>

8. ACTIVOS FINANCIEROS.

Su detalle, al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-20		A 31-dic-19	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros mantenidos para negociar	15.001	-	-	-
Fianzas y depósitos constituidos	14	5.847	3	5.615
Total otras inversiones financieras	<u>15.015</u>	<u>5.847</u>	<u>3</u>	<u>5.615</u>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	7.006	-	2.175	-
Anticipos a proveedores	18	-	18	-
Otros activos financieros	<u>7.024</u>	<u>-</u>	<u>2.193</u>	<u>-</u>
Total activos financieros	<u>22.039</u>	<u>5.847</u>	<u>2.196</u>	<u>5.615</u>

Activos financieros mantenidos para negociar.

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha invertido en fondos de inversión 15.000 miles de euros, que estaban valorados a 31 de diciembre de 2020 en 15.001 miles de euros; por tanto, la variación del valor razonable de los fondos de inversión ha sido de 1 miles de euros. En el ejercicio 2019 no hubo operaciones en estos activos. Ver nota 14.6.

El coste de adquisición y el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, eran los siguientes:

Miles de €	A 31-dic-20		A 31-dic-19	
	Coste de adquisición	Valor razonable	Coste de adquisición	Valor razonable
Fondos de inversión	15.000	15.001	-	-

El valor razonable se ha calculado en base al valor de cotización.

Fianzas y depósitos constituidos.

Esta partida corresponde a los conceptos que a continuación se detallan:

Corresponden en su totalidad al depósito en el IVIMA de los importes de las fianzas entregadas por los arrendatarios. Los importes entregados a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 por los arrendatarios en concepto de fianza se encuentran registrados en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" del balance de situación, por importe de 6.877 miles de euros y de 6.950 miles de euros, respectivamente. Ver nota 11.2.

La totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad están acogidos al régimen de concierto, lo cual obliga a efectuar en el mes de febrero del año un ingreso (o en su caso recibir un reintegro) en el IVIMA, por el importe necesario para tener depositado el 90% de las cantidades entregadas a la Sociedad por los arrendatarios en concepto de fianza, al cierre del ejercicio precedente. Así pues, el importe neto del reintegro a recibir la Sociedad del IVIMA en el mes de febrero del año 2021 será de 124 miles de euros.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Miles de €	A 31-dic-20	A 31-dic-19
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	714	313
Cientes, efectos comerciales a cobrar	72	37
Cientes, facturas pendientes de formalizar	1.758	218
Ajustes de carencia de renta	4.462	1.607
Anticipos a proveedores	18	18
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7.024	2.193

Así, derivado de la situación extraordinaria actual debido al COVID-19, durante el ejercicio 2020 se han acordado con inquilinos ciertos descuentos no recurrentes que han supuesto una menor cifra de negocios por importe de 429 miles de euros, así como también se han concedido

flexibilizaciones en el pago de aquellos inquilinos en situación más crítica que ha supuesto un aplazamiento de ciertas rentas por importe de 1.741 miles de euros.

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

Correcciones valorativas

El saldo de la partida "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

Miles de €	A 31-dic-20	A 31-dic-19
Saldo inicial	466	292
Dotaciones netas (nota 14.3)	635	183
Provisiones aplicadas a su finalidad	-	(9)
Saldo final	1.101	466

9. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

El saldo de tesorería, al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es de 20.973 miles de euros y de 25.680 miles de euros, respectivamente, de los cuales un importe de 121 miles de euros y 163 miles de euros, respectivamente, corresponden a una cuenta de liquidez de disponibilidad restringida abierta por la Sociedad a fin de favorecer la liquidez de sus acciones en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) en virtud del contrato firmado por la Sociedad con su proveedor de liquidez el 24 de junio de 2019.

10. PATRIMONIO NETO.

La composición y el movimiento de las partidas que componen el patrimonio neto en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, se presentan en el "Estado de cambios en el patrimonio neto", formando parte de estas cuentas anuales.

10.1. Capital escriturado.

El capital social de la Sociedad es de 5.672.596,50 euros y, según el acuerdo de desdoblamiento de acciones adoptado por los socios en la Junta General celebrada el día 12 de junio de 2019, está representado por 37.817.310 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente del 1 al 37.817.310, ambas inclusive, con un valor nominal cada una de ellas de 0,15 euros, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgando a sus titulares los mismos derechos y obligaciones. Las acciones están íntegramente suscritas y desembolsadas.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear). Se regirán por la normativa aplicable en materia de mercados de valores. La participación de los accionistas en el capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, se detalla a continuación:

	A 31-dic-20	A 31-dic-19
Grupo LaFinca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	50,015%	50,015%
Mansfield Invest SOCIMI S.A.	37,780%	37,780%
García-Cereceda López Yolanda	10,985%	10,985%
Minoritarios	1,117%	1,142%
Acciones propias (nota 10.5)	0,103%	0,078%

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, las acciones titularidad de Yolanda García-Cereceda López se encuentran pendientes de inscripción en el correspondiente registro contable de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear).

La libre transmisión de las acciones de la Sociedad se encuentra sujeta a las condiciones contenidas en el artículo 9 "Régimen de transmisión de las acciones." de los estatutos sociales de la Sociedad.

Desde el 11 de septiembre de 2019, las acciones de la Sociedad están admitidas a negociación en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB), gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos. Los valores de cotización de salida, medio y cierre de los ejercicios 2020 y 2019 son los siguientes:

Valor de cotización (Euros)	2020	2019
Precio de salida	4,5200	4,6600
Precio medio	4,4770	4,6930
Precio de cierre	4,1800	4,5200

10.2. Prima de emisión.

A 1 de enero de 2019, el saldo de la prima de emisión ascendía a 196.171 miles de euros, de los cuales 107.876 miles de euros eran de libre disposición. En la Junta General de Accionistas, celebrada con fecha 12 de junio de 2019, se adoptó, entre otros acuerdos, la compensación de la totalidad de las reservas negativas bajo el epígrafe "Otras reservas" por importe de 88.295 miles de euros con cargo a la "Prima de emisión". Ver nota 10.4.

A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el saldo de la prima de emisión ascendía a 107.876 miles de euros. La prima de emisión es de libre disposición.

10.3. Reserva legal.

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene dotada el 100% de la reserva legal por 1.135 miles de euros.

10.4. Otras reservas.

La composición de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es la siguiente:

Miles de €	A 31-dic-20	A 31-dic-19
Reservas voluntarias	4.016	1.710
Reservas para acciones propias	179	137
	<u>4.195</u>	<u>1.847</u>

A la constitución de la Sociedad, como desembolso íntegro del capital escriturado y de la prima de creación, quedó asignado a la Sociedad una parte del patrimonio social (activo y pasivo) de la Escindida, valorado en su conjunto en 227.206 miles de euros. Es en el momento de efectuar el registro contable en la Sociedad, de los activos y pasivos asignados, cuando se puso de manifiesto una diferencia negativa de 88.295 miles de euros, que fue registrada bajo el epígrafe "Otras reservas". El 12 de junio de 2019 se acordó en la Junta General de Accionistas compensar la totalidad de esta reserva negativa con cargo a la "Prima de emisión". Ver nota 10.2. Igualmente se acordó en dicha Junta, aplicar un importe de 1.847 miles de euros de los resultados del ejercicio a reserva voluntaria de libre disposición.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad constituyó, con cargo a las citadas reservas voluntarias de libre disposición, una reserva indisponible para acciones propias por importe de 137 miles de euros.

Durante el ejercicio 2020, las reservas voluntarias de la Sociedad han aumentado en un importe neto de 2.306 miles de euros, 2.348 miles de euros de aumento por la aplicación del resultado de 2019 acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2020, y 42 miles de euros de disminución originada por la constitución, con cargo a estas, de nuevas reservas indisponibles para acciones propias.

Los importes correspondientes a reservas voluntarias son de libre disposición mientras que los relativos a las reservas para acciones propias son indisponibles.

10.5. Acciones propias.

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 179 miles de euros y 137 miles de euros, respectivamente.

El movimiento habido durante el ejercicio 2020 y el ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	Nº de acciones		Miles de €	
	A 31-dic-20	A 31-dic-19	A 31-dic-20	A 31-dic-19
Saldo inicial	29.369	-	137	-
Adiciones	13.830	32.789	61	153
Retiros	(4.208)	(3.420)	(19)	(16)
Saldo final	38.991	29.369	179	137

10.6. Distribución de dividendos.

El 30 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución del resultado de 2019 (11.741 miles de euros) procediéndose al reparto de un dividendo de 9.393 miles de euros, de los cuales 9.000 miles de euros ya habían sido distribuidos a cuenta.

11. PASIVOS FINANCIEROS.

Su detalle al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-20		A 31-dic-19	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Deudas con entidades de crédito (nota 11.1)	3.999	379.265	3.999	381.930
Otros pasivos financieros (nota 11.2)	639	6.877	639	6.950
Deudas con empresas del grupo y asociadas (nota 11.2)	-	35	-	3
Total deudas	4.638	386.177	4.638	388.883
Proveedores (nota 11.3)	1.710	-	2.087	-
Anticipos de clientes (nota 11.3)	215	-	157	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.925	-	2.244	-
Total pasivos financieros	6.563	386.177	6.882	388.883

11.1. Deudas con entidades de crédito.

La composición de este epígrafe del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-20	A 31-dic-19
Préstamos con entidades de crédito	383.150	387.100
Gastos formalización (nota 14.5)	(3.885)	(5.170)
Deudas con entidades y créditos bancarios a largo plazo	379.265	381.930
Préstamos con entidades de crédito	3.950	3.950
Deudas por intereses	49	49
Deudas con entidades y créditos bancarios a corto plazo	3.999	3.999
	383.264	385.929

Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito es el siguiente:

Miles de €	Importe pendiente de pago a 31-dic-20	Importe pendiente de pago a 31-dic-19	Vencimiento	Tipo de interés	Gastos financieros devengados (nota 14.5) 31-dic-20	Gastos financieros devengados (nota 14.5) 31-dic-19
Préstamo sindicado						
Caixabank S.A.	98.000	99.000				
Banco Santander S.A.	58.800	59.400				
Societe Generale (Banco agente)	39.200	39.600				
Allianz LebensvStuttgart	68.600	69.300				
Allianz S.P.A.	19.600	19.800	28-dic-23	2,30%	(9.143)	(9.211)
Allianz Versicherung/Munich	19.600	19.800				
Allianz Versorgungskasse VE	9.800	9.900				
Alliaprivkran	19.600	19.800				
Euler Hermes (Allianz)	14.700	14.850				
LF Predirec Immo IV (ACOFI)	39.200	39.600				
	<u>387.100</u>	<u>391.050</u>				
Gastos de formalización de deudas						
	(3.885)	(5.170)			(1.286)	(1.238)
	<u>383.215</u>	<u>385.880</u>			<u>(10.429)</u>	<u>(10.449)</u>

El 28 de diciembre de 2016 la Sociedad formalizó un acuerdo con las entidades de crédito para refinanciar el préstamo existente (préstamo sindicado).

La financiación se encuentra garantizada con la totalidad de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, respondiendo al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 al siguiente detalle:

	A 31-dic-20		A 31-dic-19	
		LTV %		LTV %
Pasivo garantizado	387.100		391.050	
Valor contable de la garantía (nota 7)	567.059		576.879	
Valor actualizado de la garantía	759.410	50,97%	790.400	49,47%

A la firma del contrato de financiación, la Sociedad se obligó a mantener abiertas determinadas cuentas bancarias, denominadas tal y como a continuación se relacionan, a efectos de su referencia en el clausulado contractual:

Cuenta depósito "Cash Reserve Account"
Cuenta depósito "Cash Trap Account"
Cuenta corriente "Facility Uses Account "
Cuenta depósito "Mandatory Prepayment Account"
Cuenta corriente "Operating Expenses Account"
Cuenta corriente "Rent Account"

Adicionalmente, deben cumplirse los siguientes covenants, acordados en el contrato de financiación:

1) A partir del 30 de marzo de 2017, la relación entre los ingresos operativos netos (NOI), y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses, resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, deberá ser igual o superior a:

1,80 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).
1,65 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

En el caso de que la relación entre los ingresos operativos netos (NOI) y el servicio de la deuda proyectados a 12 meses resultante a cada 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre, sea inferior a las ratios abajo indicados, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash trap account":

2,00 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).
1,85 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

2) El loan to value para cada uno de los periodos que se indican deberá ser:

Desde	Hasta	<= %
28-dic.-16	28-dic.-18	67,50%
28-dic.-18	28-dic.-20	65,00%
28-dic.-20	28-dic.-21	64,00%
28-dic.-21	28-dic.-22	63,00%
28-dic.-22	28-dic.-23	62,00%

En el caso de que el loan to value exceda los porcentajes abajo expuestos, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash trap account":

Desde	Hasta	> %
28-dic.-16	28-dic.-18	62,50%
28-dic.-18	28-dic.-20	60,00%
28-dic.-20	28-dic.-21	59,00%
28-dic.-21	28-dic.-22	58,00%
28-dic.-22	28-dic.-23	57,00%

En todos los casos en que el prestatario incurra en una situación que genere un bloqueo de efectivo, dispondrá de cinco días hábiles para subsanarla.

A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente, información verificada por un auditor independiente, sobre los puntos 1 y 2, anteriormente descritos.

3) En el caso de un cambio de control en la sociedad prestataria, dicha sociedad lo notificará sin demora al agente. Una vez notificado, el agente comunicará al prestatario, al menos con cinco días de antelación, la inmediata exigibilidad del principal pendiente, junto con los intereses y demás cantidades devengadas en virtud del contrato de préstamo. El pago del importe resultante total se efectuará en una cuenta de depósito denominada "Mandatory Prepayment Account".

Los Administradores de la Sociedad confirman que al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cumple con todos los requisitos de cumplimiento de covenants pertinentes establecidos y, adicionalmente, consideran que no existen aspectos previsibles que pudieran influir negativamente en su cumplimiento.

A la finalización de cada trimestre natural, el prestatario remitirá al banco agente, información sobre la evolución de las magnitudes más significativas del negocio, resaltando los cambios más relevantes acaecidos en el periodo.

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Miles de €	A 31-dic-20	A 31-dic-19
Año 2020	-	3.950
Año 2021	3.950	3.950
Año 2022	5.925	5.925
Año 2023	377.225	377.225
	<u>387.100</u>	<u>391.050</u>

11.2. Otros pasivos financieros y deudas con empresas del grupo y asociadas.

La composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-20		A 31-dic-19	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Deudas con empresas de grupo y asociadas (nota 15.2):				
LaFinca Real Estate Management, S.L.	-	32	-	-
Admara Capital, S.L.	-	3	-	3
	<u>-</u>	<u>35</u>	<u>-</u>	<u>3</u>
Otros pasivos financieros:				
Fianzas y otras garantías adicionales (nota 8)	-	6.877	-	6.950
Dividendo activo a pagar (nota 15.2)	639	-	639	-
	<u>639</u>	<u>6.877</u>	<u>639</u>	<u>6.950</u>
Total pasivos financieros	<u>639</u>	<u>6.912</u>	<u>639</u>	<u>6.953</u>

Las deudas con empresas de grupo y asociadas corresponden a fianzas por arrendamientos de oficinas.

Las fianzas y otras garantías adicionales corresponden a los importes recibidos de los arrendatarios a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de sus contratos de arrendamiento.

El importe por Dividendo activo a pagar corresponde al importe retenido a un accionista.

11.3. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

La composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-20	A 31-dic-19
Proveedores	1.703	2.084
Proveedores, empresas grupo y asociadas (nota 15.2)	7	3
Anticipos de clientes	215	157
	<u>1.925</u>	<u>2.244</u>

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados facturados, al cierre del ejercicio, y los importes de las entregas a cuenta recibidas de clientes.

11.4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera, “Deber de información”, de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

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

	A 31-dic-20		A 31-dic-19	
	Días	Miles de €	Días	Miles de €
Periodo medio de pago a proveedores	50		47	
Ratio de operaciones pagadas	52		48	
Ratio de operaciones pendientes de pago	25		29	
Total pagos realizados		16.584		18.642
Total pagos pendientes		1.256		1.026

12. SITUACIÓN FISCAL.

12.1. Administraciones Públicas por impuestos corrientes.

Su composición, a 31 de diciembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, se detalla a continuación:

Miles de €	A 31-dic-20		A 31-dic-19	
	Activo corriente	Pasivo corriente	Activo corriente	Pasivo corriente
Impuesto Sociedades del ejercicio corriente	23	-	23	-
Impuesto Sociedades de ejercicios anteriores	27	-	27	-
Activo / Pasivo por impuesto corriente	50	-	50	-
Hacienda Pública por Impuesto Valor Añadido	-	623	-	740
Hacienda pública por retenciones	-	-	-	1.064
Total otros créditos / deudas con Administraciones Públicas	-	623	-	1.804
Total Administraciones Públicas	50	623	50	1.804

12.2. Activos y pasivos por impuestos diferidos.

Su composición al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-20		A 31-dic-19	
	Activo no corriente	Pasivo no corriente	Activo no corriente	Pasivo no corriente
Diferimiento por reinversión	-	6.236	-	6.432
Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.378	-	3.378	-
Límite deducción gasto por amortización	676	-	844	-
Por incremento de valor activos inmobiliarios (nota 7)	-	90.867	-	91.848
	4.054	97.103	4.222	98.280
Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	164	-	191	-
	4.218	97.103	4.413	98.280

Su variación en los ejercicios anuales 2020 y 2019 ha sido como sigue:

Miles de €	Variación hasta		
	A 1-ene-2020	31-dic-2020	A 31-dic-2020
Activo no corriente:			
- Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.378	-	3.378
- Límite deducción gasto por amortización	844	(168)	676
- Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	191	(27)	164
	<u>4.413</u>	<u>(195)</u>	<u>4.218</u>
Pasivo no corriente:			
- Diferimiento por reinversión	6.432	(196)	6.236
- Por incremento de valor activos inmobiliarios (nota 7)	91.848	(981)	90.867
	<u>98.280</u>	<u>(1.177)</u>	<u>97.103</u>

Miles de €	Variación hasta		
	A 1-ene-2019	31-dic-2019	A 31-dic-2019
Activo no corriente:			
- Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.378	-	3.378
- Límite deducción gasto por amortización	1.013	(169)	844
- Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	270	(79)	191
	<u>4.661</u>	<u>(248)</u>	<u>4.413</u>
Pasivo no corriente:			
- Diferimiento por reinversión	6.627	(195)	6.432
- Por incremento de valor activos inmobiliarios (nota 7)	92.829	(981)	91.848
	<u>99.456</u>	<u>(1.176)</u>	<u>98.280</u>

En el acto de su constitución, a la Sociedad, como beneficiaria de la escisión, le fue asignado un impuesto diferido pasivo por diferimiento de reinversión desde la Escindida, Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A., la cual absorbió en el año 2010 a la sociedad Urbanizadora Somosaguas, S.A., la que a su vez se había acogido en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de plusvalías, por un importe de 39.076 miles de euros, generadas y registradas contablemente en el ejercicio 2002. Esta diferencia temporal originó una carga fiscal diferida, que al 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) ascendía a 7.066 miles de euros. Según lo establecido en la legislación fiscal vigente en el ejercicio en que se generó la plusvalía, Urbanizadora Somosaguas, S.A. asumió un compromiso de reinversión por importe de 48.081 miles de euros que se materializó en las inversiones desarrolladas durante la primera fase de LaFinca Business Park. La carga fiscal diferida se aplicará, de forma lineal, a lo largo de la vida útil estimada de los bienes en los que se materializó la reinversión, a través de su proceso de amortización contable.

Igualmente, en el mismo acto, le fue asignado a la Sociedad, a tenor de lo dispuesto en el R/D 12/2012, de 30 de marzo, que regula la deducibilidad de la totalidad de los gastos financieros devengados en el ejercicio, un impuesto diferido activo por un importe de 3.201 miles de euros.

Durante los ejercicios anuales 2020 y 2019 la Sociedad ha revertido parte del pasivo por impuesto diferido que figura bajo el concepto "Por incremento de valor activos inmobiliarios" haciéndolo coincidir con el 25%, tipo impositivo al que fue registrado, de la revalorización de los inmuebles, neta de amortizaciones, minorándolo así en 981 miles de euros y 981 miles de euros,

respectivamente, hasta alcanzar los 90.867 miles de euros y 91.848 miles de euros, respectivamente. Ver nota 7.

En cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) al objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose los oportunos ajustes a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

12.3. Cálculo del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad, con fecha 28 de septiembre de 2017, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017. De acuerdo con la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible.

A continuación, se incluye una conciliación entre el resultado contable de la Sociedad y la deuda o el crédito por el Impuesto sobre Sociedades, para los ejercicios 2020 y 2019:

Miles de €	31-dic-2020			31-dic-2019		
	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-	10.153	10.153	-	10.760	10.760
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	10.153	10.153	-	10.760	10.760
Diferencias temporales:						
- Por límite deducción amortización	(675)	-	(675)	(675)	-	(675)
- Por límite deducción gastos financieros	-	664	664	-	520	520
- Por ajuste amortización revalorización	-	3.924	3.924	-	3.924	3.924
- Por reinversión de beneficios	782	-	782	782	-	782
Base Imponible previa	107	14.741	14.848	107	15.204	15.311
Compensación de pérdidas	-	-	-	-	-	-
Base Imponible del ejercicio	107	14.741	14.848	107	15.204	15.311
Tipo impositivo (25% R.General / 0% R.SOCIMI)	25%	0%		25%	0%	
Cuota Integra del impuesto (cero si <= que cero)	27	-	27	27	-	27
Deducciones a la cuota	(27)	-	(27)	(27)	-	(27)
Retenciones y pagos a cuenta	(23)	-	(23)	(23)	-	(23)
Activo (+) Pasivo (-) por impuesto corriente	23	-	23	23	-	23

La conciliación entre el resultado contable para los ejercicios 2020 y 2019, y el respectivo gasto registrado por el Impuesto sobre Sociedades, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2020			31-dic-2019		
	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-	10.153	10.153	-	10.760	10.760
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Resultado contable ajustado	-	10.153	10.153	-	10.760	10.760
Tipo impositivo (25% R.General / 0% R.SOCIMI)	25%	0%	-	25%	0%	-
Gasto (+) Ingreso (-) registrado por el impuesto del ejercicio	-	-	-	-	-	-
Gasto (+) Ingreso (-) registrado por ajuste de activos/pasivos diferidos	-	(981)	(981)	-	(981)	(981)
Gasto (+) Ingreso (-) registrado por el impuesto	-	(981)	(981)	-	(981)	(981)

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 previsto por la ley. Por tanto, a la fecha en que se formulan estas cuentas anuales, la Sociedad tiene abiertos a inspección, en general, todos los impuestos desde 2017 a excepción del Impuesto sobre Sociedades que es desde el ejercicio 2016. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importe significativo que pudieran suscitarse, en caso de inspección, por posibles discrepancias en la interpretación de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

13. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en el Anexo I de las presentes cuentas anuales.

14. INGRESOS Y GASTOS.

14.1. Importe neto de la cifra de negocio.

El detalle del importe neto de la cifra de negocio para el ejercicio 2020 y para el ejercicio 2019, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2020	31-dic-2019
Ingresos por arrendamientos	38.599	40.208
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	10.867	9.976
Otro ingresos asimilados al arrendamiento	143	452
	<u>49.609</u>	<u>50.636</u>

El detalle de los costes directos netos de inmuebles en arrendamiento incurridos en el ejercicio 2020 y 2019, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2020	31-dic-2019
Dotación amortización del inmovilizado	(11.967)	(11.888)
Renting de maquinarias	(34)	(27)
Gastos de mantenimiento	(6.913)	(6.967)
Otros profesionales	(4)	(1)
Gastos de comercialización	(361)	(905)
Suministros	(869)	(959)
Primas de seguro	(157)	(152)
Impuestos afectos al negocio de arrendamiento	(4.780)	(4.749)
Ingresos de gastos repercutidos a arrendatarios	10.867	9.976
Total costes directos inmuebles en arrendamiento	<u>(14.218)</u>	<u>(15.672)</u>

14.2. Otros ingresos de explotación.

El detalle de otros ingresos de explotación para el ejercicio 2020 y para el ejercicio 2019, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2020	31-dic-2019
Indemnizaciones recibidas de aseguradoras	15	53
	<u>15</u>	<u>53</u>

14.3. Otros gastos de explotación.

El detalle de otros gastos de explotación para el ejercicio 2020 y para el ejercicio 2019, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2020	31-dic-2019
- Arrendamientos y cánones	(48)	(41)
- Gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones	(6.913)	(6.967)
- Gastos por honorarios de profesionales independientes	(2.041)	(2.510)
- Retribuciones al Consejo de Administración (nota 15.3)	(1.000)	(1.000)
- Gastos comerciales	(367)	(919)
- Primas de seguros	(208)	(194)
- Servicios bancarios	(193)	(48)
- Gastos por suministros y otros servicios exteriores	(869)	(961)
- Otros gastos de explotación	(23)	(20)
Servicios exteriores	<u>(11.662)</u>	<u>(12.660)</u>
- Impuestos y tributos, excluido impuesto sobre sociedades	(4.780)	(4.749)
- Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (nota 8)	(634)	(183)
Total otros gastos de explotación	<u>(17.076)</u>	<u>(17.592)</u>

14.4. Amortización del inmovilizado.

El detalle de la amortización del inmovilizado para el ejercicio 2020 y para el ejercicio 2019, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2020	31-dic-2019
Inmovilizado material (nota 6)	(46)	(46)
Inversiones inmobiliarias (nota 7)	(11.921)	(11.842)
	<u>(11.967)</u>	<u>(11.888)</u>

14.5. Gastos e ingresos financieros.

El detalle de los ingresos y gastos financieros para el ejercicio 2020 y para el ejercicio 2019, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2020	31-dic-2019
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y créditos bancarios (nota 11.1)	(9.143)	(9.211)
Gastos formalización y cancelación de préstamos (nota 11.1)	(1.286)	(1.238)
Total gastos financieros	(10.429)	(10.449)

14.6. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.

El detalle de la variación de valor razonable en instrumentos financieros para el ejercicio 2020, es como sigue:

Miles de €	(nota 8)	31-dic-2020	31-dic-2019
Beneficios por valoración de instrumentos financieros por su valor razonable		2	-
Perdidas por valoración de instrumentos financieros por su valor razonable		(1)	-
		1	-

15. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2020 y 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Partes vinculadas	Naturaleza de la vinculación
LaFinca Real Estate Management, S.L.	Empresa Multigrupo
Zalacain, S.A.U.	Empresa Multigrupo
Admara Capital, S.L.	Empresa Multigrupo
Junta de Compensación de Somosaguas Sur	Otra parte vinculada
C.B. 30, S.L.	Otra parte vinculada

15.1. Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

En miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic-20
Importe neto de la cifra de negocio	560	5	565
Otros gastos de explotación	(2.347)	(63)	(2.410)
En miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic-19
Importe neto de la cifra de negocio	529	5	534
Otros gastos de explotación	(2.159)	(69)	(2.228)

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

1.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendador) y su vinculada LaFinca Real Estate Management, S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los precios del arrendamiento se han determinado atendiendo a la oferta efectuada por la Sociedad a terceros no vinculados, en el momento de la firma del contrato. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para los ejercicios 2020 y 2019, sus importes ascienden a 273 miles de euros y a 266 miles de euros, respectivamente.

2.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendadora) y su vinculada Zalacain, S.A.U. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de celebración de eventos. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para los ejercicios 2020 y 2019, sus importes ascienden a 259 miles de euros y a 256 miles de euros, respectivamente.

Ante la situación de emergencia sanitaria causada por el COVID-19 y como consecuencia de la crisis económica causada por la misma, en abril de 2020, las partes han llegado a un acuerdo para novar modificativamente dicho contrato al objeto de realizar un aplazamiento y fraccionamiento de los pagos. Las rentas y gastos comunes objeto de aplazamiento ascendieron a 194 miles de euros, que serán cobradas mensualmente, por doceavas partes a lo largo del ejercicio 2021.

El 25 de noviembre de 2020 el Juzgado de lo Mercantil nº13 de Madrid, declaró en concurso de acreedores a la sociedad Zalacain, S.A.U., acordando la apertura de la fase de liquidación. Por tal motivo la Sociedad ha procedido a deteriorar un importe de (172) miles de euros que se corresponde con los derechos de crédito por este contrato devengados hasta la fecha de la declaración del concurso de acreedores.

3.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendadora) y su vinculada Admara Capital, S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los gastos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para los ejercicios 2020 y 2019, sus importes ascienden a 28 miles de euros y 7 miles de euros, respectivamente.

4.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendador) y su vinculada C.B. 30, S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para los ejercicios 2020 y 2019 sus importes ascienden a 5 miles de euros y a 5 miles de euros, respectivamente.

5.- Contrato de prestación de servicios suscrito entre la Sociedad (como beneficiaria) y su vinculada LaFinca Real Estate Management, S.L. (como prestadora de los servicios). El objeto del contrato lo constituye la gestión integral de los activos y pasivos de la Sociedad, así como de todas las áreas de su actividad ordinaria. Los precios han sido fijados de acuerdo con los vigentes en el mercado a la fecha de formalización del contrato. Los gastos referidos a este contrato figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para los ejercicios 2020 y 2019, sus importes ascienden a (2.137) miles de euros y a (2.124) miles de euros, de los cuales, (1.566) miles de euros y (1.555) miles de euros, respectivamente, registrados como "Gastos por honorarios de profesionales independientes" (Property, CFO y Compliance); y (571) miles de euros y (569) miles de euros, respectivamente, registrados como "Gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones"(Facility).

6.- Gastos correspondientes al mantenimiento de la urbanización exterior, por la parte que le corresponde a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito LaFinca, llevados a cabo por la entidad vinculada Junta de Compensación de Somosaguas Sur. Los gastos por este concepto figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para los ejercicios 2020 y 2019, sus importes ascienden a (63) miles de euros y a (69) miles de euros, respectivamente.

7.- Contrato de subarrendamiento suscrito entre la Sociedad (como subarrendataria) y su vinculada LaFinca Real Estate Management, S.L. (como subarrendador), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad; para los ejercicios 2020 y 2019 sus importes ascienden a (14) miles de euros y (14) miles de euros, respectivamente.

8.- Gastos correspondientes a la distribución de los gastos de mantenimiento y uso de determinadas instalaciones, por la parte que le corresponde a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito LaFinca, facturados por la entidad vinculada LaFinca Real Estate Management, S.L. Los gastos por este concepto figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, y para los ejercicios 2020 y 2019 sus importes ascienden a (14) miles de euros y (16) miles de euros, respectivamente.

9.- Otros gastos incurridos por la Sociedad con Zalacain, S.A.U. durante los ejercicios 2020 y 2019, por un importe de (10) miles de euros y (5) miles de euros, respectivamente.

15.2. Saldos mantenidos con partes vinculadas.

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

Miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic-20
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (nota 8)	22	-	22
- Deudas a largo plazo (nota 11.2)	35	-	35
- Deudas a corto plazo (nota 11.2)	-	639	639
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (nota 11.3)	7	16	23

Miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic-19
- Deudas a largo plazo (nota 11.2)	3	-	3
- Deudas a corto plazo (nota 11.2)	-	639	639
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (nota 11.3)	3	15	18

15.3. Administradores y alta dirección.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la L.S.C., se pone de manifiesto que los cargos detentados por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en otras sociedades de igual o análogo objeto de negocio, no suponen un conflicto de intereses con el cargo que desempeñan en el órgano de decisión de la Sociedad, a excepción de los consejeros que, a continuación, se relacionan:

Consejero	Cargo o función	Sociedad
Jorge Morán Sánchez	Vicepresidente	Castellana Properties, S.L.

A este respecto, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de junio de 2019, aprobó la autorización de dispensa por el conflicto de intereses por el cargo de Vicepresidente de Castellana Properties, S.L.

Respecto al cargo que ocupa D. Jorge Morán Sánchez como Presidente del Consejo de Administración de Vía Celere Desarrollos Inmobiliarios, S.A., el Consejo de Administración de la Sociedad estimó, en su reunión de fecha 30 de septiembre de 2020, que no supone un conflicto de intereses con el cargo que desempeña en el Consejo de Administración de la Sociedad.

Las retribuciones al Consejo de Administración de la Sociedad para los ejercicios 2020 y 2019 han sido de 1.000 miles de euros, en cada ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración.

Para los ejercicios 2020 y 2019 se han contratado pólizas de seguros al objeto de cubrir la responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo, siendo el importe de la prima devengada de 51 miles de euros y de 42 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad no cuenta con personal en plantilla, teniendo encomendadas las funciones propias de gestión a la sociedad vinculada LaFinca Real Estate Management S.L., en virtud del contrato mercantil suscrito por ambas partes, el cual se describe con mayor detalle en la nota 15.1.

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

Las actividades desarrolladas por la Sociedad se encuentran expuestas a diversos riesgos de tipo financiero, siendo los más significativos:

- 1) Riesgo de crédito: La Sociedad no mantiene concentraciones relevantes de riesgo de crédito puesto que los cobros mensuales de los arrendamientos se realizan en su gran mayoría mediante domiciliación en cuenta bancaria al inicio del periodo de devengo.

Se une a minimizar el riesgo por este concepto la reconocida solvencia de los clientes más relevantes con los que la Sociedad tiene formalizados los contratos de arrendamiento de los inmuebles de su propiedad.

2) Riesgo en la diversificación de negocio: En lo que a concentración de riesgo por cliente se refiere, la Sociedad presenta la siguiente situación al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019:

Año 2020			Año 2019		
Número de clientes	% superficie ocupada	% rentas facturadas	Número de clientes	% superficie ocupada	% rentas facturadas
8	49,92%	52,13%	7	48,71%	51,96%
119	50,08%	47,87%	107	51,29%	48,04%
127	100,00%	100,00%	114	100,00%	100,00%

Este riesgo queda mitigado en gran parte mediante los amplios plazos de preaviso fijados para el desistimiento en los contratos y adicionalmente, la mayor parte de los contratos contemplan el pago de las rentas restantes hasta su finalización pactada en caso de desistimiento anticipado por parte del arrendatario.

3) Riesgo de liquidez: El día 28 de diciembre de 2016 culminó el proceso de renegociación de la deuda bancaria, iniciado por la sociedad escindida. La nueva estructura de los pasivos bancarios, con unos plazos de exigibilidad más acordes con la generación de liquidez de la Sociedad, sitúan el riesgo por este concepto en una posición que no resulta estresante para el normal desenvolvimiento de la actividad.

En este punto es importante reseñar el riesgo, considerado remoto por la Sociedad, de incumplimiento por parte de ésta, de alguno de las obligaciones contraídas con las entidades prestamistas, en el contrato de crédito suscrito con motivo de la reestructuración de la deuda.

4) Riesgo de tipos de interés: El riesgo de tipos de interés surge de la financiación de la Sociedad con recursos ajenos a largo plazo.

La deuda que actualmente mantiene la Sociedad con entidades de crédito devenga un tipo fijo de interés del 2,30 % anual, (ver nota 11.1). Este hecho, unido a una situación de tesorería, que se prevé desahogada a corto-medio plazo, sientan las bases por las que la Sociedad presenta una baja sensibilidad a la exposición de los riesgos por tipo de interés.

5) Riesgo de precio: Las acciones cotizadas y no cotizadas y los fondos de inversión están sujetos a variaciones en su valor razonable causadas por el precio de mercado de estas inversiones. La Sociedad gestiona este riesgo mediante la diversificación de las inversiones y la existencia de límites individuales y globales para la contratación de dichos instrumentos.

Al 31 de diciembre, la exposición máxima al riesgo de precio de los instrumentos de patrimonio adquiridos, que no corresponden a empresas del grupo, multigrupo o asociadas, era la siguiente:

Miles de €	A 31-dic-20	A 31-dic-19
Fondos de inversión	15.001	-

17. HONORARIOS DE AUDITORIA EXTERNA.

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

Miles de €	31-dic-2020	31-dic-2019
Servicios de auditoría	86	87
Otros servicios de auditoría	16	57
	102	144

18. HECHOS POSTERIORES.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no han acaecido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2020, que afecten de forma significativa el contenido de las presentes cuentas anuales.

19. OTRA INFORMACIÓN.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad:

No ha efectuado pagos basados en acciones propias.
No ha recibido subvenciones, donaciones ni legados.
No es relevante la información referente a combinaciones de negocios.
No mantiene negocios conjuntos en curso con otras sociedades.
No existen operaciones interrumpidas.

COVID-19: Implicaciones de la pandemia en estas cuentas anuales.

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

Existe todavía una visibilidad limitada en cuanto a la duración y a la magnitud de la crisis. No obstante, las presentes cuentas anuales reflejan adecuadamente la situación financiera de la Sociedad y proporciona la información necesaria para entender la evolución del negocio respecto a las cuentas anuales de 2019. A continuación, se detallan las implicaciones más relevantes del COVID-19 sobre las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2020:

- No se han producido hasta ahora impactos negativos significativos en la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la Sociedad.

- La pandemia del COVID-19 no ha generado impactos negativos significativos en la actividad directa de la Sociedad, no surgiendo la necesidad de registrar deterioros en el valor contable de los activos y los pasivos. En este sentido se ha actualizado la valoración de los activos a fecha de cierre. Ver nota 7.
- En relación con los contratos de arrendamiento, no se han producido variaciones significativas en los contratos de arrendamiento consecuencia de la situación "Covid".

En el marco de esta pandemia, la Sociedad ha analizado los posibles siguientes riesgos para su negocio:

- Riesgo operacional y de negocio: A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la Sociedad no ha sufrido retrasos ni impagos significativos en sus rentas y, por tanto, no ha tenido que tomar medidas urgentes y complementarias como las dictadas por el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, en el que se recogen, entre otras medidas, moratorias en el cobro de rentas a pymes y autónomos con reducción de actividad.
- Riesgo de liquidez: la Sociedad cuenta en la actualidad con 21 millones de euros de caja disponible. La Sociedad no ha visto reducida su posición de liquidez y por tanto puede hacer frente a todos sus vencimientos de deuda financiera a corto plazo.

Hasta la fecha de presentación de las presentes cuentas anuales no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2021.

ANEXO I
Información relativa a la Sociedad La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.

Descripción	Ejercicio 2020
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.	Existen reservas por importe de 108.050 miles de euros procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, de los cuales, 107.876 miles de euros son prima de emisión (nota 10.2) y 174 miles de euros son reserva legal dotada en la distribución del resultado de 2016 (nota 10.3).
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - Dotación a la reserva legal del resultado de 2017 por un importe de 458 miles de euros. Dotación a la reserva legal y reserva voluntaria del resultado de 2018 por un importe de 503 miles de euros y de 1.847 miles de euros, respectivamente. Dotación a reserva voluntaria del resultado de 2019 por un importe de 2.348 miles de euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- - Distribución del resultado 2017, 2018 y 2019 por un importe de 4.129 miles de euros, de 7.387 miles de euros y 9.393 miles de euros, respectivamente.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	24 de abril de 2018, 12 de junio de 2019 y 30 de junio de 2020
f1) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Todos los inmuebles fueron aportados en la constitución de la sociedad el 10 de octubre de 2016.
f2) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica

g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Todos los inmuebles fueron aportados en la constitución de la Sociedad el 10 de octubre de 2016. No obstante, a efectos del cómputo de los 3 años en que los inmuebles deben permanecer arrendados, dado que los mismos figuraban en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, la fecha de inicio es el 1 de enero de 2.017, fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplica el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009.
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.	No aplica

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020.

1. ACTIVIDAD.

La Sociedad tiene por objeto social:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital social 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.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en el territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para estas sociedades.
- 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.
- Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con idéntico u análogo objeto social, siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido.

Consecuentemente, el presente informe de gestión se elabora referido al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020. No se esperan cambios significativos en la operativa de la Sociedad en corto-medio plazo.

2. PATRIMONIO INMOBILIARIO.

Inmuebles destinados al arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2020, las superficies y plazas de garaje, destinadas al arrendamiento, así como sus niveles de ocupación y la ocupación media en el ejercicio 2020, eran las siguientes:

	En arrendamiento		% En arrendamiento	
	Superficie en m ²	Plazas de Garaje	Superficie en m ²	Plazas de Garaje
Oferta en explotación	227.132	6.254	100,00%	100,00%
Ocupación al 31-dic-2020	205.086	5.419	90,29%	86,65%
Ocupación media	213.143	5.642	93,84%	90,21%

Inversiones en inmuebles destinados al arrendamiento.

En el ejercicio 2020, la Sociedad ha invertido en capex 2.222 miles de euros en los inmuebles de su propiedad.

3. FINANCIACIÓN UTILIZADA.

El 28 de diciembre de 2016 culminó un largo periodo de negociaciones con las entidades de crédito, inicialmente llevadas a cabo por la Escindida, y concluidas por las Sociedades beneficiarias. La Sociedad formalizó la reestructuración de la totalidad de la deuda bancaria que le fue asignada en la escisión.

Al 31 de diciembre de 2020, el total de la deuda con entidades de crédito de la Sociedad ascendía a un importe de 387.100 miles de euros. La deuda se encuentra garantizada por la totalidad de los inmuebles en arrendamiento propiedad de la Sociedad.

El calendario de vencimientos se muestra adecuado a la capacidad de generar tesorería de la Sociedad, siendo este el siguiente:

Miles de €	Capital
28-dic-21	3.950
28-dic-22	5.925
28-sep-23	7.900
28-dic-23	369.325
	<u>387.100</u>

La financiación devenga un interés a un tipo fijo anual del 2,3%. Los intereses se liquidan por periodos trimestrales, finalizados cada día 30 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre, durante la vida del préstamo. Durante el ejercicio 2020 se han devengado en concepto de intereses 9.143 miles de euros. Ver nota 14.5.

4. PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES A LOS QUE SE ENFRENTA LA SOCIEDAD.

La Sociedad se encuentra expuesta a una serie de riesgos e incertidumbres. Entre los riesgos financieros hay que destacar:

1.- Naturaleza cíclica de la actividad: Añadido a factores económicos de carácter general, los valores de los activos inmobiliarios de la Sociedad pueden verse afectados por la naturaleza cíclica del mercado inmobiliario. Factores tales como los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación fiscal, los acontecimientos de naturaleza económica y financiera, tienen una especial incidencia en la actividad comercial, los resultados operativos y la situación financiera tanto de la Sociedad como del resto de firmas que tienen como objeto de negocio la actividad inmobiliaria.

2.- Riesgos de tipo de interés: Actualmente la Zona Euro presenta un escenario de baja inflación, con una baja tasa de crecimiento de la actividad económica. No obstante, el ritmo de crecimiento experimentado por la economía norteamericana, induce a pensar que la actual situación pueda cambiar en Europa a medio plazo.

En esta línea, no parece probable una subida significativa del tipo de interés por parte del Banco Central Europeo, a corto plazo; sin embargo, es razonable esperar que a medida que la economía se afiance en la senda del crecimiento y siempre que la inflación se mantenga controlada, los tipos de interés inicien un gradual ascenso. La Sociedad mantiene la totalidad de su pasivo bancario a tipo fijo, por lo que muestra una sensibilidad muy baja a este tipo de riesgo, que tan solo le afectaría indirectamente en la medida que afectase al entorno económico y más concretamente a sus clientes actuales y potenciales.

3.- Riesgo de crédito y liquidez: Como sucede con el resto de las sociedades españolas y especialmente las inmobiliarias, la Sociedad necesita recursos financieros para continuar creciendo y desarrollando proyectos.

La capacidad de la Sociedad para obtener financiación depende de una serie de factores, sobre alguno de los cuales no puede ejercer ningún tipo de control. Este es el caso de la situación económica general, la oferta de crédito por parte de las entidades, o la política monetaria desarrollada por el Banco Central Europeo.

4.- Riesgos asociados al patrimonio en régimen de arrendamiento: La cartera de inmuebles explotada por la Sociedad en régimen de arrendamiento la integran, en su práctica totalidad edificios dedicados al uso de oficinas, que han sido construidos o remodelados sustancialmente por la Sociedad. Ofrecer las máximas calidades y un elevado nivel de servicios, a precios altamente competitivos, ha constituido la norma que ha permitido obtener a la Sociedad un lugar relevante en este tipo de negocio.

La Sociedad cuenta entre sus clientes con corporaciones tanto nacionales como internacionales de reconocido prestigio y solvencia. Adicionalmente, la cartera de clientes de la Sociedad la integran compañías que desarrollan su actividad en sectores muy diferenciados de la economía, lo que reduce el grado de exposición a los posibles efectos adversos que una crisis sectorial pudiera tener en la fuente de ingresos de la Sociedad.

No obstante, una desfavorable coyuntura económica, que afectase a la totalidad de las economías, expondría a la Sociedad a riesgos que podrían afectar a los ingresos generados por esta actividad. Entre otros caben considerarse, posibles insolvencias de los arrendatarios y la negociación a su vencimiento o constitución de nuevos contratos de arrendamiento, con precios a la baja al objeto de adecuarlos a las condiciones de mercado existentes.

Así, derivado de la situación extraordinaria actual debido al COVID-19, durante el ejercicio 2020 se han acordado con inquilinos ciertos descuentos no recurrentes que han supuesto una menor cifra de negocios por importe de 429 miles de euros, así como también se han concedido flexibilizaciones en el pago de aquellos inquilinos en situación más crítica que ha supuesto un aplazamiento de ciertas rentas por importe de 1.741 miles de euros.

5.- Riesgo de precio: Las acciones cotizadas y no cotizadas y los fondos de inversión están sujetos a variaciones en su valor razonable causadas por el precio de mercado de estas inversiones. La Sociedad gestiona este riesgo mediante la diversificación de las inversiones y la existencia de límites individuales y globales para la contratación de dichos instrumentos.

Al 31 de diciembre, la exposición máxima al riesgo de precio de los instrumentos de patrimonio adquiridos, que no corresponden a empresas del grupo, multigrupo o asociadas, era la siguiente:

Miles de €	A 31-dic-20	A 31-dic-19
Fondos de inversión	15.001	-

5. SITUACIÓN PATRIMONIAL.

El patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 asciende a 130 millones de euros, habiendo obtenido un beneficio en el 2020 de 11,1 millones de euros.

6. DIVIDENDOS.

El 30 de junio de 2020, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución del resultado de 2019 (11.741 miles de euros) procediéndose al reparto de un dividendo de 9.393 miles de euros, de los cuales 9.000 miles de euros ya habían sido distribuidos a cuenta.

7. PAGO A PROVEEDORES.

El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2020 es de 50 días.

8. OPERACIONES SOBRE ACCIONES PROPIAS.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 179 miles de euros. El movimiento habido durante el ejercicio 2020 ha sido el siguiente:

	Nº de acciones	Miles de €
Saldo inicial	29.369	137
Adiciones	13.830	61
Retiros	(4.208)	(19)
Saldo final	38.991	179

Las mencionadas acciones han sido cedidas para su gestión al proveedor de liquidez de la Sociedad, con el objetivo de dotar de liquidez a las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, de conformidad con la normativa aplicable.

9. HECHOS POSTERIORES.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no han acaecido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2020, que afecten de forma significativa el contenido de las presentes cuentas anuales.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado sus cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2020, en su reunión de fecha 24 de marzo de 2021.



Tenedora Michigan 42, S.L.U.
Doña Susana García-Cereceda López

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado sus cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2020, en su reunión de fecha 24 de marzo de 2021.



Don Andrés Benito Conejero

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado sus cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2020, en su reunión de fecha 24 de marzo de 2021.



Don Jorge Morán Sánchez

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado sus cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2020, en su reunión de fecha 24 de marzo de 2021.



Mansfield Invest SOCIMI, S.A.
Don Francisco Milone



Manual de procedimientos de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.



Índice

- 1. Introducción.**
 - (i) Descripción de la sociedad.**
 - (ii) Regulación SOCIMI.**
- 2. Objeto y estructura de la sociedad.**
 - (i) Objeto de la sociedad.**
 - (ii) Estructura de gobierno.**
- 3. Gestión de los activos inmobiliarios.**
- 4. Administración de las propiedades o property management.**
- 5. Procedimientos y control de riesgo del área jurídica.**
- 6. Procedimientos y control de riesgo del área financiera.**
- 7. Comunicaciones al mercado.**
- 8. Comunicaciones de los accionistas.**

1. Introducción.

a. Descripción de la sociedad.

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") se constituyó por desdoblamiento instrumental derivado de la modificación estructural consistente en la escisión total en tres sociedades beneficiarias, de nueva creación, y la simultánea extinción de la mercantil "Promociones y Concierdos Inmobiliarios S.A.", en virtud de la ejecución del Proyecto de escisión aprobado por el Consejo de Administración el día 18 de mayo de 2016, publicado en el BORME del 24 de junio de 2016, siendo aprobado el acuerdo de escisión en Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de julio de 2016, que fue elevado a público el 10 de octubre de 2016, ante el notario de Madrid Doña Ana Fernández-Tresguerres García, con el número 1833 de su protocolo, e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de octubre de 2016.

La Sociedad tiene su domicilio social en el Paseo del Club Deportivo 1, bloque 11, de Pozuelo de Alarcón, 28223 Madrid. Su N.I.F. es A87660957, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Inscripción 1ª, folio 145, tomo 35.055, hoja M-630.468.

Con fecha 13 de septiembre de 2017, se aprobó en la Junta Extraordinaria de Socios el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 28 de septiembre de 2017, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017.

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima, publicado el 15 de septiembre de 2017 en el BORME y en el periódico "ABC".

Con fecha 12 de junio de 2019, la Junta General de Accionistas de la Sociedad, aprobó el desdoblamiento de sus acciones, en la proporción de 10 acciones nuevas por cada 1 antigua. Asimismo, en dicha reunión de la Junta General se aprobó la modificación de los estatutos sociales de la Sociedad, incluyendo el cambio de denominación social para incluir la mención "SOCIMI" y la adaptación de los estatutos a los requisitos establecidos por el MAB (actualmente BME Growth de BME MTF Equity). Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 26 de junio de 2019, bajo el número 1.395 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de julio de 2019, al Tomo 36.305, Folio 106, Hoja M-630468, Inscripción 16ª.

El 11 de septiembre de 2019, tras la entrada de nuevos accionistas en su capital social, las acciones de la Sociedad comenzaron a negociarse en el MAB segmento SOCIMIs (actualmente denominado segmento BME Growth de BME MTF Equity).

b. Régimen SOCIMI.

A la Sociedad le es de aplicación la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades 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 en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. No se computará la tesorería ni los derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 de Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (a efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año). Las participaciones deberán permanecer en el activo de la SOCIMI, al menos, tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria, o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11 /2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

Al cierre del ejercicio 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad considera que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

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

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

2. Objeto y estructura de la sociedad.

a. Objeto de la sociedad.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

- 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.
- Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en su conjunto menos de un veinte por ciento (20%) del valor de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo (incluyendo, sin limitación, operaciones inmobiliarias distintas de las mencionadas en los apartados precedentes), o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
- La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con idéntico u análogo objeto social, siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido.

b. Estructura de gobierno.

La Sociedad está dirigida por su Consejo de Administración, compuesto de cuatro miembros, siendo los mismos los siguientes:

- Tenedora Michigan 42, S.L.U., representada por Doña Susana García-Cereceda López – presidenta y consejera.
- Don Andrés Benito Conejero – consejero.
- Don Jorge Morán Sánchez – consejero.
- Mansfield Invest SOCIMI S.A., representada por Don Francisco Milone – consejero.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que la compañía dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular 3/2020 sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity. Esta estructura organizativa, entre otras cuestiones, lleva a cabo: (i) servicios de gestión del activo, entre ellos, la contabilidad y servicios administrativos; (ii) gestión del activo de cara al cumplimiento de las previsiones establecidas en planes de negocio y presupuestos; (iii) mantener informado al Consejo de Administración sobre la situación financiera operativa y fiscal del activo y (iv) gestión de la tesorería existente.

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

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

- (i) Equipos de Gestión: el Equipo de Gestión que presta el servicio está formado por el personal de una sociedad vinculada que ha venido desarrollando históricamente la gestión de los activos que conforman el porfolio de la compañía. El Consejo de Administración considera que este mismo equipo de gestión está plenamente capacitado para la gestión de los nuevos activos que determine incorporar el Consejo al perímetro actual, así como el análisis financiero de la compañía y la gestión societaria inherente a la cotización en el BME Growth. Este mismo Equipo de Gestión realiza las tareas de contabilización de facturas de gastos e ingresos, compras y ventas, impuestos, etc. que les proporcionen los asesores jurídicos o el propio Consejo de Administración.
- (ii) El Asesor Jurídico Legal: es un asesor externo que velará por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como la identificación de los riesgos jurídicos relacionados con la gestión y administración de activos y de la compañía.

- (iii) El Asesor Jurídico Societario: también es un asesor externo y velará por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como la identificación de los riesgos jurídicos relacionados con la cotización en el BME Growth, relaciones con accionistas, proveedor de liquidez y asesor registrado, publicación de Otra Información Relevante y cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta.

3. Gestión de los activos inmobiliarios

La tarea de gestión de activos es comprensiva de diversas áreas, todas ellas clave para la consecución de los objetivos de la compañía. Se puede dividir de la siguiente manera y en este orden de procedimiento:

- a. **Análisis de inventario:** El procedimiento de análisis se refiere al estudio de los contratos de alquiler, la situación financiera de los inquilinos y de las Due Diligence elaboradas por los técnicos especializados. De esta forma los Equipos de Gestión adquieren un conocimiento profundo y detallado de los activos.
- b. **Evaluación y reporting:** periódicamente o a petición del Consejo se procede a una evaluación de la cartera. Esta evaluación y reporting permite al Consejo identificar las principales variables donde se debe continuar el trabajo y aquellas donde deben implementarse acciones para reforzar o invertir la tendencia.
- c. **Implementación de la estrategia de inversión:** el Consejo aprueba el Plan Estratégico anualmente, aunque pueda ser modificado en función de las circunstancias de mercado, y los Equipos de Gestión lo implementan. Tanto las reuniones de Consejo, como las evaluaciones periódicas, son herramientas para que el Consejo evalúe el cumplimiento del plan estratégico.
- d. **Gestión del portfolio de activos:** en base a los pasos previos descritos, los Equipos de Gestión deben acometer las acciones necesarias para plasmar los objetivos marcados por el Consejo, una vez revisada la evaluación detallada de los Equipos de Gestión.
- e. **Monitorización de la financiación y análisis de posibles alternativas:** Los Equipos de Gestión también pueden proponer alternativas de mercado a la estructura de financiación de la Sociedad. El motivo es que el Equipo de Gestión es quien conoce en primer lugar la evolución de los contratos de alquiler, la periodicidad de los flujos y los potenciales cambios que puedan surgir, y puede por tanto presentar alternativas para mejorar la financiación de la compañía.

Por tanto, las diversas funciones de la gestión de activos se pueden resumir como:

- Medidas de generación de ingresos
- Medidas de control y reducción de costes

4. Administración de las propiedades o property management

La administración de los inmuebles es clave para proporcionar la experiencia adecuada a los inquilinos, asegurando para la compañía dos elementos:

- a. La satisfacción de los inquilinos debido a la atención de sus solicitudes.
- b. El control del activo y sus costes de mantenimiento.

La administración llevada a cabo por los Equipos de Gestión tendrá en cuenta las incidencias que ocurran en cada uno de los inmuebles, identificando al inquilino, la gravedad de la incidencia, identificación de soluciones y seguimiento pormenorizado hasta su completa resolución, dando cuenta al Consejo de Administración cuando pueda suponer una desviación en el Plan Estratégico, ya sea al alza o a la baja.

Los Equipos de Gestión, dentro de su función de administración de las propiedades, deben además atender a los proveedores y negociar con ellos los presupuestos de pequeñas reparaciones y servicios recurrentes relacionados con las propiedades, siempre que dichas cuestiones sean responsabilidad de la propiedad y no del propio inquilino.

5. Procedimientos y control de riesgos área jurídica

El asesoramiento jurídico de la Sociedad tiene como objetivo la identificación de los riesgos legales así como el cumplimiento de la normativa vigente en cada momento por parte de la compañía.

Dicho asesoramiento se divide en:

- a. Asesor Jurídico Legal: en todos aquellos asuntos del día a día de la gestión y administración de los activos y de la compañía y todos aquellos que estime oportunos en cada momento el Consejo de Administración.
- b. Asesor Jurídico Societario: en aquellos asuntos relacionados con la cotización, relación con accionistas, proveedor de liquidez y asesor registrado, publicación de información relevante, cumplimiento del reglamento interno de conducta y todos aquellos que estime oportunos en cada momento el Consejo de Administración.

6. Procedimientos y control de riesgos área financiera

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

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

- Procedimiento trimestral de control financiero

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

El Equipo de Gestión, además, elabora y actualiza el Modelo financiero de la Sociedad que estará diseñado siguiendo las indicaciones del Consejo. El Modelo es un instrumento clave en dos áreas: primero, el control de la situación financiera real de la compañía; y segundo, para la correcta elaboración de las proyecciones a futuro de los estados financieros, la evolución de la caja y del *working capital*.

La Sociedad realiza un cierre contable trimestral que aspira a ofrecer una imagen fiel.

7. Comunicaciones al mercado

Toda información que deba ser remitida al mercado será elaborada y supervisada por el equipo directivo de la Sociedad, siendo remitida a continuación al Asesor Registrado para su revisión y asesoramiento respecto a la documentación a remitir.

Con la información debidamente analizada y revisada, se remite copia de la misma a los miembros del Consejo de Administración, para conocer si existe algún tipo de objeción o comentario relevante sobre la misma. En el caso de que sea considerada correcta porque no

existan objeciones transmitidas en el plazo procedente, se procede a la remisión al mercado a través de la persona o personas autorizadas para realizar dicha comunicación.

La base de la información financiera a remitir es la generada por la Sociedad y por sus estados financieros, que se rigen por los principios, reglas y criterios de valoración basados en criterios de prudencia y por las mismas bases de presentación que se incorporan en las Cuentas Anuales de la Sociedad. Los principios contables se basan en las normas de general aceptación en España y son conformes con el Plan General Contable español.

Para la gestión, tramitación y contabilización de las transacciones de la Sociedad, esta dispone de aplicaciones específicas del negocio inmobiliario, que están diseñadas como herramientas de gestión e información del negocio inmobiliario patrimonial en alquiler.

Todas las herramientas y aplicaciones utilizadas están gestionadas u operadas por empresas de reconocido prestigio en el sector y se usan en base a los contratos o licencias suscritos, respetando la prestación del servicio y manteniendo las necesarias copias de seguridad, cumpliendo además todas las normas relativas a la protección de datos.

El Equipo de Gestión de la Sociedad se encarga de la revisión y elaboración de la información financiera previa al cierre, preparando los formatos necesarios para la supervisión y análisis por el Consejo de Administración.

El acceso a los equipos de gestión y elaboración de la información financiera de la Sociedad se encuentra debidamente protegido a través de medidas de acceso y formatos de contraseñas que impiden un acceso a personas no autorizadas.

Como hemos indicado, la Sociedad es la que se encarga de coordinar y elaborar la preparación de la información financiera que debe remitirse con carácter periódico al BME Growth.

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de la Otra Información Relevante que, de acuerdo con la Circular del BME Growth 3/2020, deba hacerse.

El Consejo de Administración es informado de circunstancias y/o aspectos relevantes para la marcha de la Sociedad, y toda la información que se entienda que sea constitutiva de considerarse Otra Información Relevante, es consultada además con el Asesor Registrado.

La información financiera periódica remitida al BME y la Otra Información Relevante comunicada son publicadas en la página web de la Sociedad.

8. Comunicaciones de los accionistas

La tenencia de acciones de la Sociedad lleva aparejada la realización de una serie de obligaciones de comunicación por parte de los accionistas (además de aquellas incluidas en los estatutos) que se describen a continuación:

- (i) Accionistas titulares de participaciones significativas
 - a. Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social o aquel porcentaje de participación que prevea el artículo 9.2 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 "**Ley de SOCIMIs**") o la norma que lo sustituya, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades (la "**Participación Significativa**"), o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, una Participación Significativa en el capital de la Sociedad, deberá comunicar estas circunstancias al Consejo de Administración en el plazo de cinco (5) días naturales desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje de participación, salvo que ya hubiera sido comunicado con anterioridad de acuerdo con lo previsto en el correspondiente artículo de los Estatutos de la Sociedad.

- b. Igualmente, todo accionista que haya alcanzado esa Participación Significativa deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas, salvo que ya hubiera sido comunicado con anterioridad de acuerdo con lo previsto en el correspondiente artículo de los Estatutos de la Sociedad.
- c. Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o a aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs o la norma que lo sustituya.
- d. Junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el accionista, o el titular de los derechos económicos afectado, deberá facilitar al secretario del Consejo de la Sociedad:
 - i. Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el accionista resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.
 - ii. Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el accionista titular es beneficiario efectivo de tal dividendo.

El accionista o titular de derechos económicos obligado deberá entregar a la Sociedad este certificado dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General o en su caso el Consejo de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier concepto análogo (reservas, etc.).

- e. Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en los apartados a) a d) precedentes, el Consejo de Administración podrá presumir que el dividendo está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.

Alternativamente, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al dividendo que corresponda al accionista, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen y la tributación final de los dividendos que distribuya la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo o importe análogo correspondiente a las acciones del accionista o titular de los derechos económicos afectado.

En caso de que el pago del dividendo o concepto análogo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de esta obligación de comunicación, así como en caso de incumplimiento, la Sociedad podrá retener el pago de las cantidades a distribuir correspondiente al accionista o al titular de derechos económicos afectado.

- f. El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere el apartado a) precedente se entenderá (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya,

y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.

(ii) Accionistas sujetos a regímenes especiales

- a. Todo accionista de la Sociedad que, como inversor, se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración.
- b. Igualmente, todo accionista que se encuentre en la situación descrita en el párrafo a) anterior deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier adquisición o transmisión posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.
- c. Igual declaración a las indicadas en los apartados a) y b) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.
- d. La Sociedad, mediante notificación por escrito (un **"Requerimiento de Información"**) podrá exigir a cualquier accionista o a cualquier otra persona con un interés conocido o aparente sobre las acciones de la Sociedad, que le suministre por escrito la información que la Sociedad le requiera y que obre en conocimiento del accionista u otra persona, en relación con la titularidad efectiva de las acciones en cuestión o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o personas son susceptibles de encontrarse en la situación descrita en el párrafo a) anterior.

La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o a otra persona con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.

- e. la Sociedad supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen, y adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.