

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMI (MAB-SOCIMI) DE
LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.

SEPTIEMBRE DE 2019

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el “**Mercado**” o el “**MAB**”), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, “**MAB-SOCIMI**”), de la sociedad Mansfield Invest SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Mansfield**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (en adelante, “**Circular del MAB 2/2018**”), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 2/2018 y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, “**Circular del MAB 16/2016**”).

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en las Bolsas de Valores. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el “**Documento Informativo**”) con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

Primero. Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello siguiendo criterios de mercado generalmente aceptados, ha comprobado que Mansfield cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2018.

Tercero. Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

Cuarto. Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMI, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

ÍNDICE

1.	RESUMEN.....	1
1.1.	Responsabilidad sobre el Documento	1
1.2.	Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción.....	1
1.3.	Principales factores de riesgo.....	2
1.4.	Breve descripción de la Compañía, del negocio del emisor y de su estrategia	5
1.5.	Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor	7
1.6.	Administradores y altos directivos del emisor	8
1.7.	Composición accionarial.....	9
1.8.	Información relativa a las acciones	9
2.	INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO ...	11
2.1.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.....	11
2.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad	11
2.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto Social	11
2.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes	12
2.4.1.	Nombre legal y comercial	12
2.4.2.	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....	12
2.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI	16
2.6.	Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.	17

2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	17
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	17
2.6.3.	Información fiscal	17
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias	28
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad	29
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor	34
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor	34
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	35
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)	35
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor	36
2.12.	Información financiera	36
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.	36
2.12.2.	En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	40

2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	41
2.12.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor	43
2.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo	43
2.14.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo	44
2.14.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 10 de octubre de 2016, fecha de la escisión, y el 31 de diciembre de 2018	44
2.14.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse	44
2.15.	Información relativa a operaciones vinculadas	45
2.15.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:.....	45
	a) Operaciones realizadas con los accionistas significativo.....	45
	b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos.....	45
	c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo...	45
2.16.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	48
2.17.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor	48
2.17.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración.....	48
2.17.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador,	

del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.	49
2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control	51
2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).	51
2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.....	51
2.20. Declaración sobre el Capital circulante.....	52
2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	52
2.22. Declaración sobre la existencia de Reglamento Interno de Conducta.....	52
2.23. Factores de riesgo	52
2.23.1 Riesgos operativos y del sector	56
2.23.2 Riesgos operativos y asociados a la valoración.....	58
2.23.3 Riesgos ligados a las acciones.....	58
2.23.4 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales	59
3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES	63
3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación.....	63
3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado	63

3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	64
3.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI..	65
3.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto	66
3.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI.....	72
3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	72
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General	74
3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función.....	78
4.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	80
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	83
5.1.	Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor	83
5.2.	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor	83
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI	84
ANEXO I	Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....	85
ANEXO II	Cuentas Anuales no auditados de Mansfield Invest SOCIMI, S.A. para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016.....	86
ANEXO III	Cuentas Anuales de Mansfield Invest SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017	87

ANEXO IV	Cuentas Anuales de Mansfield Invest SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018	88
ANEXO V	Informe de valoración independiente de la Compañía	89
ANEXO VI	Informe sobre estructura y procedimientos.....	90

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, la sociedad Mansfield Invest SOCIMI, S.A. presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular en relación con la incorporación de sus acciones en el MAB.

Debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al DIIM y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto, así como en la información pública de la Sociedad disponible en cada momento.

A fecha del presente Documento Informativo, Mansfield únicamente ostenta una participación del 37,78% del capital de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. (en adelante, “**La Finca Global Assets**”), compañía incorporada a negociación en el MAB.

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

D. Alejandro Herraiz Salom, D. Héctor Serrat Sanz y D. Drazen Primorac, es decir, todo el Consejo de Administración, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el entonces accionista único de la Sociedad con fecha 28 de junio de 2019, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018.

D. Alejandro Herraiz Salom, D. Héctor Serrat Sanz y D. Drazen Primorac, es decir, todo el Consejo de Administración, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 15 de julio de 2019, y como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2018, realizado por Gloval Valuation, S.A.U. (en adelante, “**Gloval**”); emitido con fecha 27 de junio de 2019 y, los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración de la Compañía celebrado con fecha 15 de julio de 2019, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 13,0 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 115.440.000 euros.

Patrimonio Neto de Mansfield según metodología Triple NAV (€ miles)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio neto a 31/12/2018	83.552	83.552	83.552
Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	18.400	25.742	33.526
Valor de mercado de inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	100.091	107.433	115.217
Valor Neto Contable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	(81.691)	(81.691)	(81.691)
Ajuste por costes de estructura	(2.873)	(2.953)	(3.038)
Valor del Patrimonio Neto de Mansfield según metodología Triple NAV	99.079	106.342	114.041
Dividendo recibido en 2019 de La Finca Global Assets	2.881	2.881	2.881
Dividendo repartido en 2019 por Mansfield	(2.679)	(2.679)	(2.679)
Caja por venta de acciones de La Finca Global Assets	1.438	1.438	1.438
Valor ajustado del Patrimonio Neto de Mansfield según metodología Triple NAV	100.719	107.981	115.681
Número de acciones (miles)	8.880	8.880	8.880
Valor ajustado del Patrimonio Neto de Mansfield según metodología Triple NAV	11,34	12,16	13,03

En el apartado 2.6.5. del presente Documento Informativo se ha detallado la metodología de valoración empleada por Gloval.

1.3. Principales factores de riesgo

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Mansfield, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor, siendo los principales:

Concentración desde el punto de vista de la inversión

A fecha del presente Documento Informativo, Mansfield únicamente tiene una participación del 37,78% en el capital social de La Finca Global Assets.

A continuación, se detallan los principales riesgos identificados en el DIIM de La Finca Global Assets publicado el pasado mes de agosto de 2019 y que podrían afectar de manera negativa a la valoración de la Sociedad:

1. El 100% de los edificios que posee La Finca Global Assets se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid (Madrid y Pozuelo de Alarcón).
2. La Finca Global Assets tiene, a 31 de diciembre de 2018, una deuda financiera bruta de 388.591 miles de euros (préstamo sindicado), devengando un interés fijo del 2,3% anual, pagadero trimestralmente hasta el 28 de diciembre de 2023, fecha de vencimiento del préstamo. El ratio Loan to Value de La Finca asciende a 54%, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2018 según informe de valoración de Gloval.
3. La Finca Global Assets tiene, a 31 de diciembre de 2018, la totalidad de sus activos garantizando un préstamo sindicado suscrito a 28 de diciembre de 2016 con diversas entidades bancarias. El vencimiento de dicho préstamo hipotecario es el 28 de diciembre de 2023.
4. A fecha del presente Documento Informativo, La Finca Global Assets tiene varios procedimientos judiciales pendientes de resolución que, en caso de resolverse en contra de la misma, podrían tener un impacto negativo sobre su valoración y, por lo tanto, sobre la valoración del Emisor. En particular, cabe destacar el procedimiento ordinario número 115/2017. Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid por el cual, el 30 de enero de 2017, Dña. Yolanda García-Cereceda presenta demanda de nulidad de la escisión total y simultánea transformación de Promociones y Concierdos Inmobiliarios, S.A. (en adelante, “**Procisa**”), en tres sociedades de responsabilidad limitada, contra las tres sociedades beneficiarias de la escisión: La Finca Global Assets, La Finca Real Estate Management, S.L. (en adelante, la “**Gestora**” o “**La Finca REM**”) y La Finca Somosaguas Golf, S.L.

5. La gestión de los activos de La Finca Global Assets es realizada por La Finca REM (anteriormente denominada La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L.), cuyo accionista mayoritario, Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L. (en adelante, **“Grupo La Finca”**), también es accionista de La Finca Global Assets con una participación del 50,01%. Dicho accionista, en la doble condición de accionista de La Finca Global Assets y de la Gestora, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de La Finca Global Assets.
6. Con fecha 28 de diciembre de 2016, Grupo La Finca, accionista mayoritario de La Finca Global Assets, suscribió un acuerdo de accionistas (el **“Acuerdo de Accionistas”**) con Mansfield. De conformidad con las previsiones dirigidas a regular los mecanismos de desinversión incluidos en dicho acuerdo, transcurrido el periodo de permanencia (3 años a contar desde la fecha del Acuerdo de Accionistas), Mansfield puede decidir llevar a cabo su desinversión en la Sociedad. Dicho acuerdo queda reflejado en los apartados 3.5 y 4 del presente Documento Informativo.
7. La Finca Global Assets se constituyó como consecuencia de la escisión total de Procisa a favor de tres sociedades beneficiarias, entre las que se encuentra La Finca Global Assets. Según lo establecido por la ley, de las obligaciones asumidas por una sociedad beneficiaria que resulten incumplidas responderán solidariamente las demás sociedades beneficiarias hasta el importe del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas y, si subsistiera la sociedad escindida por tratarse de una escisión parcial, la propia sociedad escindida por la totalidad de la obligación. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en la ley, al tratarse de una escisión total, La Finca Global Assets responde de forma solidaria hasta el límite del activo neto que le ha sido atribuido en la escisión de Procisa, de cualesquiera incumplimientos de obligaciones derivadas de la sociedad escindida, junto con el resto de sociedades beneficiarias de la escisión.

No obstante lo anterior, en el proyecto de escisión de Procisa se previó que todos los activos y pasivos de Procisa no incluidos en ninguno de los inventarios de las tres sociedades beneficiarias de la escisión, se adjudicaban a La Finca REM. Los pasivos derivados de ciertos litigios que puedan tener un efecto significativo sobre La Finca Global Assets no han sido expresamente atribuidos a La Finca Global Assets y, por tanto, la responsabilidad sobre el resultado de los mismos, en caso de producirse, debería ser asumida por La Finca REM. En tal caso, si esta última incumpliera dicha obligación y esto afectara a La Finca Global Assets, esta tendría derecho a ser objeto de resarcimiento por La Finca REM.

Asimismo, en el marco de los acuerdos suscritos en relación con la entrada de Mansfield en el capital de La Finca Global Assets, como refuerzo del régimen de reparto de responsabilidad descrito anteriormente y para el supuesto de que se reclamasen a La Finca Global Assets obligaciones de naturaleza fiscal procedentes de Procisa o derivadas de la escisión, La Finca REM se obligó a cumplir dichas obligaciones como propias.

8. Grupo La Finca, en su condición de accionista mayoritario con una participación del 50,01% en La Finca Global Assets, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de Mansfield y de otros potenciales accionistas.
9. Uno de los miembros del Consejo de Administración de La Finca Global Assets, D. Jorge Morán Sánchez, es también miembro del Consejo de Administración de otras sociedades con similar objeto social. Dicho miembro podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de La Finca Global Assets.
10. Habiendo transcurrido el pasado 2 de agosto de 2019 el plazo previsto para ello, aquellos accionistas de La Finca Global Assets que no han presentado los títulos representativos de sus acciones para su transformación en anotaciones en cuenta podrán tener dificultades operativas en cuanto al ejercicio de los derechos derivados de las mismas.

Pasados tres (3) años desde la conclusión del plazo previsto para la transformación sin que se haya producido la inscripción correspondiente mediante anotaciones en cuenta, la entidad encargada del registro contable procederá a la venta de los valores por cuenta y riesgo de los interesados, en los términos previstos en el artículo 4 del Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre registro, compensación y liquidación de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, lo cual, en función de la cantidad de valores pendientes de transformar y del procedimiento seguido para la venta de los mismos podría, en su caso, llegar a generar una distorsión en el precio de cotización de las acciones en el mercado.

Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 20 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 153.847 acciones, que representan un 1,73% del capital social de Mansfield con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2 millones de euros. No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMIs, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este Documento Informativo) una combinación de 150.007 euros en efectivo y 11.539 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 150.007 euros, considerando el precio de referencia por acción de 13 euros. Dichas acciones representan un 0,13% del capital social de Mansfield.

Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés por influencia del accionista mayoritario

Wert PCI S.a.r.l. (en adelante, “**Wert**”), en su condición de accionista mayoritario con una participación del 98,14% en la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que

los intereses de Wert coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

Wert, vehículo a través del cual fondos gestionados o asesorados por Värde Partners Inc. (en adelante, “**Värde**”) tienen su inversión en Mansfield, tiene sede en Luxemburgo y es el actual accionista mayoritario de Mansfield.

Conflicto de interés con algunos de los miembros del Consejo de Administración

D. Alejandro Herraiz Salom y D. Héctor Serrat Sanz, miembros del Consejo de Administración de Mansfield, son también miembros del Consejo de Administración de Dos Puntos Asset Management, S.L. Asimismo, D. Alejandro Herraiz Salom y D. Drazen Primorac son miembros del Consejo de Administración de Aelca Desarrollos Inmobiliarios, S.L. Por último, D. Héctor Serrat Sanz es miembro del Consejo de Administración de Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, S.A. y D. Alejandro Herraiz Salom es miembro del Consejo de Administración de Lealtad Directorship, S.L.

En consecuencia, en su condición de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y de otras sociedades con similar objeto social, cualquiera de los miembros mencionados podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas de Mansfield.

1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del emisor y de su estrategia

Mansfield Invest SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social situado en la calle Príncipe de Vergara nº 112, planta cuarta (Madrid).

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la tenencia de participaciones en sociedades dedicadas a la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

Desde la constitución de Mansfield y hasta la fecha del presente Documento Informativo, los principales hitos de la Sociedad han sido los siguientes:

2015 - Constitución de la Sociedad

Mansfield Invest, S.A. se constituyó con fecha 16 de noviembre de 2015 por tiempo indefinido con domicilio social situado en la calle Ayala 66, Madrid; en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 16 de noviembre de 2015, bajo el número 4.345 de su protocolo, e inscrita con fecha 24 de noviembre de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 34.065, Sección 8, Folio 161, Hoja M-612869, Inscripción 1ª.

En el momento de la constitución, el capital social de Mansfield ascendía a 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, suscrito en su totalidad por TMF

Participation Holdings (Spain), S.L. (59.999 acciones) y TMF Sociedad de Participación, S.L. (1 acción).

2016 – Venta del 100% del capital social a Wert

Con fecha 3 de mayo de 2016, los accionistas de Mansfield Invest, S.A. acuerdan vender su participación del 100% del capital social a Wert a un precio de 1 euro por acción. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 3 de mayo de 2016, bajo el número 1.833 de su protocolo.

Tras dicha compraventa, Mansfield Invest, S.A. adquiere el carácter de sociedad unipersonal, siendo Wert el accionista único.

2016 – Compra del 39% de La Finca Global Assets

Con fecha 28 de diciembre de 2016, Grupo La Finca, accionista mayoritario de La Finca Global Assets, suscribió un contrato de compraventa por el 39% del capital social de La Finca Global Assets con Mansfield Invest S.A.U. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 28 de diciembre de 2016, bajo el número 2.445 de su protocolo.

En la misma fecha, las partes suscribieron el Acuerdo de Accionistas, que fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 28 de diciembre de 2016, bajo el número 2.446 de su protocolo y posteriormente novado con fecha 26 de junio de 2017.

2017 – Acogimiento al Régimen fiscal de SOCIMI y cambio de denominación social

Con fecha 23 de agosto de 2017, Wert, como accionista único de la Sociedad, adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI y el cambio de denominación social pasando de Mansfield Invest, S.A.U. a Mansfield Invest SOCIMI, S.A.U. Dicho acuerdo de cambio de denominación social fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 23 de agosto de 2017, bajo el número 3.471 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 12 de septiembre de 2017, en el Tomo 34.065, Folio 166, Sección 8, Hoja M-612869, Inscripción 6ª.

Cartera de activos:

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad únicamente ostenta una participación del 37,78% del capital de La Finca Global Assets, compañía incorporada a negociación en el MAB.

A fecha del presente Documento Informativo, La Finca Global Assets posee 11 edificios de oficinas ubicados en el centro financiero de Madrid, además de 1 parque empresarial en la exclusiva zona de La Finca (Pozuelo de Alarcón) con parking, instalaciones deportivas y de catering.

La cartera de activos de La Finca Global Assets, cuya valoración media a 31 de diciembre de 2018 asciende a 704.992.862 euros según el informe de valoración de Gloval (ver apartado 2.6.5 del Documento Informativo de Incorporación al MAB de La Finca Global Assets publicado en la web del MAB), está compuesta por los siguientes activos:

#	Activo	Tipología	Localización	Plazas park.	Superficie oficina (m²)	Superficie parking (m²)	GAV rango medio*	% total GAV	nº inquilinos	Renta anualizada €	Ocupación oficinas	Ocupación parking
1	Álvarez de Baena, 2	Oficinas	Madrid	31	755	960	4.851.173	0,7%	1	251.582	100%	100%
2	Pza. José María Soler, 7	Oficinas	Madrid	18	1.767	641	6.167.909	0,9%	1	418.322	100%	100%
3	Serrano, 105	Oficinas	Madrid	0	651	-	4.027.222	0,6%	1	154.609	100%	0%
4	Serrano, 111	Oficinas	Madrid	4	360	93	1.807.033	0,3%	1	74.100	100%	0%
5	Cardenal Marcelo Spínola, 7-14	Oficinas	Madrid	457	43.202	14.465	124.348.496	17,6%	34	6.052.619	88%	97%
6	Martínez Villergas, 52	Oficinas	Madrid	374	21.321	9.307	54.695.397	7,8%	32	3.125.069	89%	97%
7	Edificio Torre Suecia	Oficinas	Madrid	221	13.467	7.667	47.659.086	6,8%	1	2.123.704	100%	100%
8	Almagro 14	Oficinas	Madrid	6	584	-	2.394.309	0,3%	2	132.049	100%	83%
9	Almagro 16-18	Oficinas	Madrid	34	3.102	1.054	16.228.300	2,3%	1	958.239	100%	100%
10	Castelló, 23	Oficinas	Madrid	3	543	99	2.846.236	0,4%	1	61.963	100%	100%
11	Pez, 12	Oficinas	Madrid	0	261	261	685.547	0,1%	2	18.748	100%	0%
12	La Finca Parque Empresarial	Parque empresarial	Pozuelo de Alarcón	4.515	129.141	111.039	422.770.125	60,0%	105	25.232.540	100%	96%
13.1	Parking Hípica La Finca	Instalaciones	Pozuelo de Alarcón	348	-	15.683	6.182.728	0,9%	7	536.358	0%	99%
13.2	La Finca Deportivo	Instalaciones	Pozuelo de Alarcón	138	8.121	-	8.465.290	1,2%	1	748.875	100%	0%
13.3	La Finca Catering	Instalaciones	Pozuelo de Alarcón	104	3.841	-	1.864.011	0,3%	1	180.000	100%	0%
Total				6.253	227.117		704.992.862	100%	191	40.068.775		

*GAV: Gross Asset Value

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del emisor

Información financiera histórica auditada

A continuación, se presentan las cuentas anuales auditadas de Mansfield correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018. A pesar de que la Sociedad se constituyó con fecha 16 de noviembre de 2015, no es hasta el 28 de diciembre de 2016 cuando se adquiere el 39% del capital social de la Finca Global Assets, sociedad tenedora de los activos inmobiliarios. Hasta ese momento, la Sociedad no había tenido actividad alguna. Por este motivo, las cuentas anuales abreviadas y no auditadas de 2016 únicamente se incorporan como anexo del presente Documento Informativo (ver anexo II) y no se detallan en este apartado.

Cuenta de resultados:

€ miles	31.12.17	31.12.18
Importe neto cifra de negocios	608	1.610
Otros ingresos de explotación	400	400
Otros gastos de explotación	(221)	(80)
Resultado de explotación	787	1.930
Ingresos financieros	-	2
Resultado antes de impuestos	787	1.933
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	787	1.933

Balance de situación:

€ miles	31.12.17	31.12.18
Activo no corriente	87.880	81.691
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	87.880	81.691
Activo corriente	2.143	1.894
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	285	152
Efectivo y equivalentes	1.858	1.742
Total activo	90.024	83.584
Patrimonio neto	89.769	83.552
Capital social	8.880	8.880
Prima de emisión	79.350	73.130
Reservas	(17)	62
Resultados de ejercicios anteriores	(201)	-
Otras aportaciones de socios o accionistas	970	970
Resultado del ejercicio	787	1.933
Dividendo a cuenta	-	(1.422)
Pasivo no corriente	-	-
Pasivo corriente	254	32
Acreedores comerciales	254	32
Total PN + Pasivo	90.024	83.584

Tendencias significativas:

A continuación, se muestra la cuenta de pérdidas y ganancias no auditada ni revisada de Mansfield a 31 de marzo de 2019:

€ miles	31.03.18	31.03.19
Importe neto cifra de negocios	-	-
Otros ingresos de explotación	-	100
Otros gastos de explotación	(7)	(8)
Resultado de explotación	(7)	92
Ingresos financieros	-	-
Resultado antes de impuestos	(7)	92
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	(7)	92

Previsiones y estimaciones:

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

1.6. Administradores y altos directivos del emisor

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Mansfield son:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
D. Alejandro Herraiz Salom	Presidente	28 de junio de 2019	Dominical
D. Héctor Serrat Sanz	Vicepresidente	28 de junio de 2019	Dominical
D. Drazen Primorac	Vocal	28 de junio de 2019	Dominical

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

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

A fecha del presente Documento Informativo, ningún consejero es titular de acciones de la Sociedad que representen, directa o indirectamente, el 1% del capital social o más.

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus antecedentes profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

1.7. Composición accionarial

El desglose accionarial a fecha del presente Documento Informativo es el siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Valoración (€)	Participación
Wert PCI S.a.r.l	8.714.614	113.289.982	98,14%
20 accionistas minoritarios	153.847	2.000.011	1,73%
Autocartera	11.539	150.007	0,13%
Total	8.880.000	115.440.000	100 %

En el apartado 2.19 del presente Documento Informativo se incluye una descripción detallada de la composición accionarial de la Compañía.

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Mansfield está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 8.880.000 euros, representado por 8.880.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio

en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las **"Entidades Participantes"**).

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Con fecha 17 de julio de 2019 se firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A.

En el apartado 3.1 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Alejandro Herraiz Salom, D. Héctor Serrat Sanz y D. Drazen Primorac, es decir, todo el Consejo de Administración, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el entonces accionista único de la Sociedad con fecha 28 de junio de 2019, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018.

D. Alejandro Herraiz Salom, D. Héctor Serrat Sanz y D. Drazen Primorac, es decir, todo el Consejo de Administración, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 15 de julio de 2019, y como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales auditadas de Mansfield correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018, han sido preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, así como las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 602/2016, y han sido auditadas por Ernst & Young, S.L. (en adelante, “EY”), sociedad domiciliada en la calle Raimundo Fernández Villaverde 65, 28003, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.364, Libro 0, Folio 68, Sección 3, Hoja nº 87690-1, inscripción 1ª y con número de inscripción en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) S0530.

EY fue contratado como auditor de cuentas de la Sociedad de manera voluntaria y sin nombramiento en Junta (al no tener la obligación de ser auditada), para la auditoría de las cuentas anuales de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 25 de junio de 2019, el entonces accionista único de Mansfield nombró a EY como auditor para las cuentas anuales del ejercicio 2019 y los dos siguientes. Dicho nombramiento y la correspondiente aceptación han sido presentados en el Registro Mercantil de Madrid y se encuentran en proceso de inscripción.

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social

Mansfield Invest SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social situado en la calle Príncipe de Vergara nº 112, planta cuarta (Madrid).

Objeto social:

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos Sociales (en adelante, los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante, la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

"ARTÍCULO 2º. OBJETO SOCIAL.

La Sociedad tendrá como objeto social:

- 1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- 2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**SOCIMI**) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. Siendo el código CNAE 6420.*
- 3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*
- 4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva."*

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

2.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la Compañía es Mansfield Invest SOCIMI, S.A. no teniendo nombre comercial, aunque en presentaciones comerciales se suele hacer referencia a la Compañía como Mansfield, de forma abreviada.

2.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

A continuación, se describen los principales hitos alcanzados por la Sociedad:

2015 - Constitución de la Sociedad

Mansfield Invest, S.A. se constituyó con fecha 16 de noviembre de 2015 por tiempo indefinido con domicilio social situado en la calle Ayala 66, Madrid; en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 16 de noviembre de 2015, bajo el número 4.345 de su protocolo, e inscrita con fecha 24 de noviembre de 2015 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 34.065, Sección 8, Folio 161, Hoja M-612869, Inscripción 1ª.

En el momento de la constitución, el capital social de Mansfield ascendía a 60.000 euros, dividido en 60.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, suscrito en su totalidad por TMF Participation Holdings (Spain), S.L. (59.999 acciones) y TMF Sociedad de Participación, S.L. (1 acción).

2016 – Cambio de domicilio social

Con fecha 3 de mayo de 2016, la Junta General de Accionistas de Mansfield Invest, S.A. adoptó trasladar el domicilio social de la Sociedad, de la calle Ayala nº 66 a la calle Príncipe de Vergara nº 131, planta primera (Madrid); con la consiguiente modificación estatutaria. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 3 de mayo de 2016, bajo el número 1.831 de su protocolo, e inscrita con fecha 20 de mayo de 2016 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 34.065, Sección 8, Folio 164, Hoja M-612869, Inscripción 2ª.

2016 – Venta del 100% del capital social a Wert

Con fecha 3 de mayo de 2016, los accionistas de Mansfield Invest, S.A. acuerdan vender su participación del 100% del capital social a Wert a un precio de 1 euro por acción. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 3 de mayo de 2016, bajo el número 1.833 de su protocolo.

Tras dicha compraventa, Mansfield Invest, S.A. adquiere el carácter de sociedad unipersonal, siendo Wert el accionista único.

2016 – Compra del 39% de La Finca Global Assets, S.A.

Con fecha 28 de diciembre de 2016, Grupo La Finca, accionista mayoritario de La Finca Global Assets, S.L., suscribió un contrato de compraventa por el 39% del capital social de La Finca Global Assets, S.L. con Mansfield Invest, S.A.U. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 28 de diciembre de 2016, bajo el número 2.445 de su protocolo.

En la misma fecha, las partes suscribieron el Acuerdo de Accionistas (ver apartado 3.5 del presente Documento Informativo), que fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con fecha 28 de diciembre de 2016, bajo el número 2.446 de su protocolo y posteriormente novado con fecha 26 de junio de 2017.

2016 – Aumento de capital social

Con fecha 27 de diciembre de 2016, Wert, como accionista único de la Sociedad, adoptó el acuerdo de ampliación de capital de la sociedad en 8.700.000 euros, representado por 8.700.000 de acciones de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas del 60.001 al 8.760.000, ambos inclusive, las cuales llevan, cada una de ellas, aparejada una prima de emisión de 9 euros, lo que hace un total de 78.300.000 euros. La ampliación de capital fue suscrita en su totalidad, junto con el total de la prima de emisión, por el

accionista único Wert. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 13 de enero de 2017, bajo el número 134 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 6 de febrero de 2017, en el Tomo 34.065, Folio 165, Sección 8, Hoja M-612869, Inscripción 4ª.

Tras esta ampliación, el capital social se fijó en 8.760.000 euros, representado por 8.760.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 8.760.000, ambos inclusive.

2017 – Aumento de capital social

Con fecha 26 de enero de 2017, Wert, como accionista único de la Sociedad, adoptó el acuerdo de ampliación de capital de la sociedad en 120.000 euros, representado por 120.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas del 8.760.001 al 8.880.000, ambos inclusive, las cuales llevan, cada una de ellas, aparejada una prima de emisión de 9 euros, lo que hace un total de 1,08 millones de euros. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 6 de febrero de 2017, bajo el número 437 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 2 de marzo de 2017, en el Tomo 34.065, Folio 166, Sección 8, Hoja M-612869, Inscripción 5ª.

Tras esta ampliación, el capital social se fijó en 8.880.000 euros, representado por 8.880.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 8.880.000, ambos inclusive.

2017- Distribución de dividendo con cargo a prima de emisión

Con fecha 24 de abril de 2017, el entonces accionista único aprobó la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión existente por importe de 30.000 euros.

2017 – Acogimiento al Régimen fiscal de SOCIMI y cambio de denominación social

Con fecha 23 de agosto de 2017, Wert, como accionista único de la Sociedad, adoptó el acuerdo de acogerse al régimen fiscal de SOCIMI y el cambio de denominación social pasando de Mansfield Invest, S.A.U. a Mansfield Invest SOCIMI, S.A.U. Dicho acuerdo de cambio de denominación social fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 23 de agosto de 2017, bajo el número 3.471 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 12 de septiembre de 2017, en el Tomo 34.065, Folio 166, Sección 8, Hoja M-612869, Inscripción 6ª.

2018- Distribución de dividendo con cargo a prima de emisión y a resultados

Con fecha 22 de enero de 2018, el entonces accionista único aprobó una distribución de la prima de emisión existente en la Sociedad por importe de 30.000 euros.

Con fecha 1 de junio de 2018, el entonces accionista único decidió ejecutar una distribución de la prima de emisión existente en la Sociedad por importe de 6.189.846,80 euros. En la misma fecha se distribuyeron 1.422.054,94 euros en concepto de dividendos con cargo al resultado del ejercicio 2018.

El 11 de junio de 2018, el entonces accionista único aprobó un reparto de dividendos por importe de 507.308,78 euros como aplicación del resultado del ejercicio 2017.

2019 – Cambio de domicilio social

Con fecha 22 de enero de 2019, el entonces accionista único decidió trasladar el domicilio social de la Sociedad, de la calle Príncipe de Vergara nº 131, planta primera (Madrid) a la calle Príncipe de Vergara 112, planta cuarta (Madrid); con la consiguiente modificación estatutaria. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Piera Rodríguez, con fecha 22 de enero de 2019, bajo el número 300 de su protocolo, e inscrita con fecha 12 de febrero de 2019 en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 34.065, Sección 8, Folio 167, Hoja M-612869, Inscripción 7ª.

2019- Distribución de dividendo a resultados

El 25 de junio de 2019, el entonces accionista único aprobó una distribución de 317.233,63 euros como aplicación del resultado del ejercicio 2018.

Con fecha 15 de julio de 2019, el entonces accionista único aprobó la distribución de 2.361.982,05 euros en concepto de dividendos a cuenta con cargo al resultado de 2019.

2019 – Venta del 1,22% de la participación de La Finca Global Assets, S.A.

Con objeto de cumplir con el requisito de difusión de La Finca Global Assets establecido en la Circular 2/2018 del MAB, Mansfield ha procedido a la venta durante el mes de julio de 2019 de 429.185 acciones de La Finca Global Assets a 23 accionistas minoritarios y 32.189 acciones de La Finca Global Assets a La Finca Global Assets para su autocartera, reduciendo así su participación en la Finca Global Assets del 39% al 37,78%.

2019 – Entrada en el capital social de accionistas minoritarios y compra de autocartera

Con objeto de cumplir con el requisito de difusión establecido en la Circular 2/2018 del MAB, el hasta entonces accionista único de la Sociedad ha procedido a la venta durante el mes de julio de 2019 de 153.847 acciones a 20 accionistas minoritarios, a un precio por acción de 8,32 euros. Adicionalmente, Wert ha procedido a la venta de 11.539 acciones de Mansfield a Mansfield para su autocartera.

A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes operaciones societarias:

Fecha acuerdo en Junta	Concepto	Capital acumulado (€)	Prima de emisión acumulada (€)	Valor nominal (€)	# acciones	Notario	Fecha de inscripción RM
16/11/2015	Constitución de la Sociedad	60.000	-	1	60.000	Francisco Javier Piera Rodríguez	24/11/2015
03/05/2016	Cambio de domicilio social	60.000	-	1	60.000	Francisco Javier Piera Rodríguez	20/05/2016
03/05/2016	Venta del 100% del capital a Wert	60.000	-	1	60.000	Francisco Javier Piera Rodríguez	-
28/12/2016	Compra 39% de La Finca Global Assets	60.000	-	1	60.000	Ana Fernández - Tresguerres	-
27/12/2016	Aumento del capital social	8.760.000	78.300.000	1	8.760.000	Francisco Javier Piera Rodríguez	06/02/2017
26/01/2017	Aumento del capital social	8.880.000	79.380.000	1	8.880.000	Francisco Javier Piera Rodríguez	02/03/2017
24/04/2017	Distribución de prima	8.880.000	79.350.000	1	8.880.000	-	-
23/08/2017	Cambio denominación social	8.880.000	79.350.000	1	8.880.000	Francisco Javier Piera Rodríguez	12/09/2017
22/01/2018	Distribución de prima	8.880.000	79.320.000	1	8.880.000	-	-
01/06/2018	Distribución de prima	8.880.000	73.130.153	1	8.880.000	-	-
22/01/2019	Cambio de domicilio social	8.880.000	73.130.153	1	8.880.000	Francisco Javier Piera Rodríguez	12/02/2019

Evolución de la cartera de activos de la Sociedad

Como se ha explicado anteriormente, a fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad únicamente ostenta una participación del 37,78% del capital de La Finca Global Assets, compañía incorporada a negociación en el MAB, de cuyo capital inicialmente adquirió un 39%.

Desde la fecha de adquisición del 39% del capital social de la Finca Global Assets, sociedad tenedora de los activos inmobiliarios, no se ha producido ninguna variación en la cartera de activos de esta.

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

Las principales razones que han llevado a Mansfield a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs, que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado 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, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.
- (iii) Habilitar un mecanismo que llegado el momento facilite a la Sociedad captar recursos que podrían financiar su futuro crecimiento, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iv) Posibilidad de facilitar la incorporación de accionistas nuevos al capital de la Sociedad, al situarse en disposición de atraer nuevos inversores que consideren atractivo el negocio.

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera.

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

A fecha del presente Documento Informativo, Mansfield únicamente ostenta una participación del 37,78% del capital de La Finca Global Assets, compañía incorporada a negociación en el MAB.

La Finca Global Assets es uno de los principales grupos inmobiliarios españoles. Se caracteriza por centrar su inversión en el segmento de oficinas y parques empresariales en la Comunidad de Madrid.

La cartera de activos de La Finca Global Assets, cuya valoración media a 31 de diciembre de 2018 asciende a 704.992.862 euros según informe de valoración de Gloval (ver apartado 2.6.5 del Documento Informativo de Incorporación al MAB de La Finca Global Assets publicado en la web del MAB), está compuesta por los siguientes activos:

#	Activo	Tipología	Localización	Plazas park.	Superficie oficina (m²)	Superficie parking (m²)	GAV rango medio*	% total GAV	nº inquilinos	Renta anualizada €	Ocupación oficinas	Ocupación parking
1	Álvarez de Baena, 2	Oficinas	Madrid	31	755	960	4.851.173	0,7%	1	251.582	100%	100%
2	Pza. José María Soler, 7	Oficinas	Madrid	18	1.767	641	6.167.909	0,9%	1	418.322	100%	100%
3	Serrano, 105	Oficinas	Madrid	0	651	-	4.027.222	0,6%	1	154.609	100%	0%
4	Serrano, 111	Oficinas	Madrid	4	360	93	1.807.033	0,3%	1	74.100	100%	0%
5	Cardenal Marcelo Spínola, 7-14	Oficinas	Madrid	457	43.202	14.465	124.348.496	17,6%	34	6.052.619	88%	97%
6	Martínez Villergas, 52	Oficinas	Madrid	374	21.321	9.307	54.695.397	7,8%	32	3.125.069	89%	97%
7	Edificio Torre Suecia	Oficinas	Madrid	221	13.467	7.667	47.659.086	6,8%	1	2.123.704	100%	100%
8	Almagro 14	Oficinas	Madrid	6	584	-	2.394.309	0,3%	2	132.049	100%	83%
9	Almagro 16-18	Oficinas	Madrid	34	3.102	1.054	16.228.300	2,3%	1	958.239	100%	100%
10	Castelló, 23	Oficinas	Madrid	3	543	99	2.846.236	0,4%	1	61.963	100%	100%
11	Pez, 12	Oficinas	Madrid	0	261	261	685.547	0,1%	2	18.748	100%	0%
12	La Finca Parque Empresarial	Parque empresarial	Pozuelo de Alarcón	4.515	129.141	111.039	422.770.125	60,0%	105	25.232.540	100%	96%
13.1	Parking Hípica La Finca	Instalaciones	Pozuelo de Alarcón	348	-	15.683	6.182.728	0,9%	7	536.358	0%	99%
13.2	La Finca Deportivo	Instalaciones	Pozuelo de Alarcón	138	8.121	-	8.465.290	1,2%	1	748.875	100%	0%
13.3	La Finca Catering	Instalaciones	Pozuelo de Alarcón	104	3.841	-	1.864.011	0,3%	1	180.000	100%	0%
Total				6.253	227.117		704.992.862	100%	191	40.068.775		

*GAV: Gross Asset Value

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario

La Sociedad no dispone de inmuebles, por lo que no incurre eventualmente en costes de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 27 de septiembre de 2017, Mansfield, comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley de

SOCIMIs. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMIs resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2017 en adelante.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

Esta información no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales. Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

(A) Fiscalidad de las SOCIMIs

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, las SOCIMI que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") del régimen fiscal especial en ella regulado. También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. Se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. Asimismo, en el apartado 2.23.4 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias fiscales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

i. Requisitos para la aplicación del régimen fiscal especial

De acuerdo con la Ley SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

(a) Objeto Social

El objeto Social de las SOCIMI debe ser:

- i. la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

- ii. la tenencia de participaciones en el Capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español; y
- iii. la tenencia de participaciones en el Capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto Social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.
- iv. la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

(b) Forma jurídica, denominación social, naturaleza de las acciones y capital social

La SOCIMI, debe revestir la forma Social “Sociedad Anónima” y deberá incluir en la denominación la indicación «Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario, Sociedad Anónima», o su abreviatura, «SOCIMI, S.A.».

Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.

El Capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del Capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.

(c) Negociación en mercado regulado

La SOCIMI debe estar admitida a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o un estado con el que exista intercambio de información tributaria

(d) Requisitos de inversión y rentas

i. Composición del activo

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en:

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española;
- b) estos inmuebles deben estar arrendados a personas o entidades que no pertenezcan al mismo grupo societario;
- c) en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a ser destinados al arrendamiento, siempre que la promoción se inicie antes de transcurridos tres años desde su adquisición o
- d) en participaciones en el Capital en otras entidades análogas a las SOCIMI.

ii. Composición de rentas

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder del arrendamiento de los bienes afectos a tal actividad o de los beneficios derivados de la participación en otras entidades similares a las SOCIMI.

iii. Periodo mínimo de inversión

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados y las participaciones en otras entidades similares a SOCIMI deberán mantenerse durante un periodo mínimo de 3 años añadiendo el tiempo por el que ha estado ofrecido en arrendamiento con un máximo de un año. Este plazo de 3 años se computará:

- a) Desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial cuando las participaciones y los bienes inmuebles figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen de SOCIMI, y a dicha fecha el inmueble se encontrara arrendado;
- b) Desde la fecha de la adquisición de las participaciones en entidades similares a las SOCIMI o desde la fecha de adquisición o la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez cuando los bienes inmuebles y las participaciones se hayan adquirido con posterioridad al acogimiento al régimen de SOCIMI.

iv. Distribución de Resultado

Los porcentajes legales de distribución de los beneficios obtenidos por las SOCIMI, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, serán los siguientes:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMI u otras entidades análogas residentes o no en territorio español.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMI u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto Social de la SOCIMI, 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 mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta ley.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El reparto del dividendo deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio y abonarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

(ii) Régimen fiscal aplicable a las SOCIMI en el IS

A continuación, se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMI en el IS (en todo lo demás, las SOCIMI se rigen por el régimen general):

- i. Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- ii. A las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante “LIS”) y, por tanto, si generasen bases imponibles negativas, no podrán compensarlas con bases imponibles positivas de ejercicios futuros. No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (actualmente del 25%) en los términos que se exponen a continuación, puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.
- iii. Las SOCIMIs, en general, no tienen derecho a aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- iv. Las SOCIMIs deben mantener los activos inmobiliarios por un periodo inicial de tres años en las condiciones detalladas en el apartado anterior. El incumplimiento del requisito de permanencia, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. A estas rentas se les aplicará el régimen general del IS y tributarán al tipo general de gravamen, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- v. El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y al tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- vi. En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (iv) y (v) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- vii. La SOCIMI 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% (en adelante "Socios Cualificados"), cuando dichos dividendos, para el perceptor, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMI). Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de auto liquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación por la parte de los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por SOCIMIs o por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto Social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

- viii. El régimen fiscal especial de SOCIMI es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando bajo otro régimen) y también existen disposiciones específicas para las SOCIMIs que pasen a tributar bajo otro régimen del IS que no detallamos en el presente Documento Informativo.

(iii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante “ITP-AJD”)

Las operaciones de constitución y aumento de Capital de las SOCIMIs están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD en la adquisición de viviendas por SOCIMIs destinadas al arrendamiento o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento; en ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento antes indicado.

(B) Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

(a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, “**IRPF**”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del Capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, en adelante, la “**LIRPF**”).

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables para el ejercicio 2019 son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 y hasta 50.000 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2019), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, “**IRNR**”) con establecimiento permanente (en adelante, “**EP**”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, que procedan de reservas o resultados a los que les haya sido de aplicación el régimen especial, así como los gastos inherentes a la participación. Estas rentas se integran en la base del IS y están sujetas al tipo de gravamen general (25% de 2019).

Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen especial de SOCIMIs, al inversor no le resultará de

aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21.1 de la LIS, en lo que respecta a las rentas positivas.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% en el ejercicio 2019), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales. La obligación de retención no existirá respecto de aquellos perceptores que cumplan los requisitos para ser SOCIMIs.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (expuesto en el artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (el 19% en el ejercicio 2019).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR. No existirá retención por aquellas entidades cuyo objeto Social principal sea análogo al de la SOCIMI y estén sometidas al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIs por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

Los inversores que tengan derecho a la aplicación de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, “**CDI**”) o a la aplicación del régimen especial previsto para sociedades matrices tendrán derecho a la exención o tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, “**LIRNR**”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

Cuando en virtud de la residencia fiscal del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por el Reino de España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en el Reino de España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de las SOCIMIs

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el Capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente. Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación.

Los tipos aplicables a la base del ahorro en 2018 son iguales al 19% (hasta 6.000 euros), 21% (hasta 50.000 euros) y 23% (50.001 euros en adelante). Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMI no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en el ejercicio 2019, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el Capital de las SOCIMIs que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en el Reino de España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% en el ejercicio 2019).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el Capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean

residentes en un estado que tenga suscrito con el Reino de España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1. i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

De resultar aplicable una exención, ya sea en virtud de la ley española o de un CDI, el inversor habrá de acreditar su derecho mediante la aportación de un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia (en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en dicho país en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable) o del formulario previsto en la Orden que desarrolle el CDI que resulte aplicable. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

(iii) Imposición sobre el patrimonio (“IP”)

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprimió el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, en virtud del Real Decreto-Ley 27/2018, de 28 de diciembre, se mantiene la vigencia del IP durante el ejercicio de 2019 y, por lo tanto, el IP será exigible para el ejercicio 2019.

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

Los accionistas personas físicas residentes en territorio español están sometidos al IP por la totalidad del patrimonio neto de que sean titulares a 31 de diciembre de cada año.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“**Ley del IP**”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

Aquellas personas físicas residentes a efectos fiscales en el Reino de España que adquieran acciones y que estén obligadas a presentar declaración por el IP, deberán declarar las acciones que posean a 31 de diciembre de cada año. Las acciones se computan por su valor de negociación medio del cuarto trimestre del año.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto en función del domicilio fiscal de los accionistas personas físicas residentes en España, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Los inversores que sean personas físicas y que sean titulares a 31 de diciembre de cada año de bienes situados en territorio español o de derechos que pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo están sujetos al IP. Los sujetos pasivos podrán practicar la minoración correspondiente al mínimo exento por importe de 700.000 euros. La escala de gravamen general del impuesto oscila para el año 2016 entre el 0,2% y el 2,5%. Las autoridades españolas vienen entendiendo que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en el Reino de España.

En caso de que proceda su gravamen por el IP, las acciones propiedad de personas físicas no residentes se valoran por su cotización media del cuarto trimestre de cada año.

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. No se detalla en el presente Documento Informativo este régimen por lo que se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales a este respecto.

(iv) *Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (“ISD”)*

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto en función del domicilio fiscal de los accionistas personas físicas residentes en España, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como

prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

Estos inversores no son sujetos pasivos del ISD y las rentas que obtengan a título lucrativo se gravan con arreglo a las normas del IS y LIRNR.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por el Reino de España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en el Reino de España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando se adquieran bienes situados en territorio español o derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en ese territorio. Las autoridades fiscales españolas entienden que las acciones de una sociedad española deben considerarse bienes situados en el Reino de España.

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto del Reino de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en el Reino de España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e «intervivos», los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto.

Se aconseja a los accionistas no residentes que consulten con sus asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, habrá de aplicarse el ISD.

(v) *Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs*

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 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).

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias

La política de inversión de la Sociedad, cuyas decisiones son tomadas por el Consejo de Administración de la misma, está enfocada en gestionar su actual inversión en La Finca Global Assets y, a través de la misma, participar en los rendimientos de su cartera de activos y maximizar su valor. La Sociedad no

contempla invertir en inmuebles que no estén relacionados con La Finca Global Assets, ni directamente ni a través de otros vehículos.

Según lo recogido en el Acuerdo de Accionistas, la Sociedad no podrá transmitir su participación en La Finca Global Assets antes del 29 de diciembre de 2019 sin el consentimiento de Grupo La Finca. Adicionalmente, de conformidad con el artículo 1.7 del Apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMI, Mansfield ha asumido un compromiso de no venta de las acciones dentro de los doce meses siguientes a la incorporación de La Finca Global Assets en el MAB, salvo aquellas que se pongan a disposición del proveedor de liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

Mansfield está representada en el Consejo y en el Comité de Arrendamientos de La Finca Global Assets, mediante los cuales participa activamente en el análisis de las oportunidades de negocio y en la toma de decisiones comerciales de la misma.

La Sociedad no tiene endeudamiento en la actualidad ni tiene previsto tenerlo en el futuro. Sin embargo, debido a que La Finca Global Assets sí tiene endeudamiento, la exposición de la Sociedad a la cartera de activos subyacente está apalancada indirectamente. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que este apalancamiento es adecuado en relación con la cartera de activos y no espera que varíe significativamente a futuro.

Mansfield no desarrolla otro tipo de actividad más allá de la indicada en los apartados 1.4 y 2.6.1 del presente Documento Informativo.

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 en el que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al MAB, Mansfield ha encargado a Gloval una valoración independiente de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, Gloval ha emitido un informe de valoración de las acciones de Mansfield con fecha de emisión a 27 de junio de 2019. Una copia de dicho informe se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe.

La metodología empleada por Gloval en la valoración de las acciones de la Sociedad es el Triple NAV. Este método indica el valor de mercado de los fondos propios de una empresa ajustando los activos y pasivos a su valor de mercado equivalente. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor de mercado para cada activo relevante utilizando uno o varios enfoques.

Tal y como se ha comentado anteriormente, el único activo de Mansfield es la participación del 37,78% en La Finca Global Assets. A fecha 11 de junio de 2019, Gloval preparó un informe de valoración del 100% de las acciones de La Finca Global Assets referido al 31 de diciembre de 2018, el cual ha sido utilizado para la elaboración del informe de valoración de Mansfield.

Adicionalmente, para la emisión de esta valoración, Gloval se ha basado principalmente en: i) un informe de valoración realizado por Gloval bajo los estándares de valoración RICS, sobre los activos propiedad de La Finca Global Assets a fecha 31 de diciembre de 2018 (se adjunta el mismo en el Anexo VI del presente Documento Informativo) y ii) las cuentas anuales auditadas de Mansfield, junto al informe de auditoría emitido por EY a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2018.

a.) Informe de valoración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018

Dadas las características de Mansfield, Gloval ha considerado que la mejor metodología de valoración de las acciones de la Sociedad es el Triple NAV.

Esta metodología consiste en indicar el valor razonable de los Fondos Propios de la Compañía ajustando los activos y pasivos a su valor razonable equivalente, incluyendo la consideración de los pasivos contingentes. Para la aplicación de este método es necesario obtener un valor razonable para cada activo y pasivo relevante utilizando uno o varios enfoques. El valor del 100% de los fondos propios será igual a la suma del valor razonable de los activos menos la suma del valor razonable de los pasivos.

Gloval calcula el Patrimonio Neto Corregido de Mansfield de la siguiente manera:

- 1) Obtiene la cifra del patrimonio neto del balance de situación basado en las cuentas anuales auditadas a 31 de diciembre de 2018.
- 2) Realiza los correspondientes ajustes al patrimonio neto: ajuste derivado de la plusvalía latente en el epígrafe de “inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” de Mansfield (ajuste a la valoración de La Finca Global Assets derivado del Acuerdo de Accionistas), ajuste por los costes de estructura y ajustes por pago de dividendos posteriores a la fecha de valoración.
- 3) Realizando los anteriores ajustes, calcula el valor de las acciones a 31 de diciembre de 2018 (Patrimonio Neto Corregido).

A partir del Patrimonio Neto Corregido de Mansfield, se ha obtenido el valor por acción, dividiendo el Valor del Patrimonio Neto Corregido entre el número de acciones emitidas.

A continuación, se detallan los ajustes realizados en el proceso de valoración:

1. Ajuste del epígrafe de “inversiones en empresas del grupo y asociadas” de Mansfield:

Según el Acuerdo de Accionistas entre Grupo La Finca y Mansfield descrito en los apartados 3.5 y 4 del presente Documento Informativo, Grupo La Finca indemnizará a Mansfield por los impuestos de

las plusvalías fiscales latentes que se generen por Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre el Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (los "**Impuestos Latentes**") asociados a los activos de La Finca Global Assets hasta el 28 de diciembre de 2016 en los supuestos de venta de activos de La Finca Global Assets y en determinados escenarios de salida por parte de Mansfield de su inversión en La Finca Global Assets. En concreto, el importe de los Impuestos Latentes será el siguiente:

- Pasivo por impuesto diferido por las plusvalías latentes por la diferencia entre el valor fiscal registrado de los activos de La Finca Global Assets a 28 de diciembre de 2016 y el valor utilizado por Mansfield para su entrada en el capital social de La Finca Global Assets (ajustado, en su caso, al alza, en caso de devengarse el earn-out que se detalla en los apartados 3.5 y 4 del presente Documento Informativo), multiplicado por el tipo impositivo en vigor en la fecha en que los Impuestos Latentes deban pagarse.
- El Impuesto sobre el Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana latente a 28 de diciembre de 2016.

De esta forma, y atendiendo a cuanto antecede, es necesaria la aplicación de un ajuste adicional sobre el valor Triple NAV obtenido en la valoración de La Finca Global Assets, que refleje un valor de mercado sin considerar el importe correspondiente al pasivo por impuesto diferido por las plusvalías latentes hasta la fecha de adquisición, así como el impuesto de plusvalía municipal ya que, en virtud del Acuerdo de Accionistas, Mansfield no se hará cargo de los mismos.

Por tanto, el ajuste adicional al Patrimonio Neto Corregido de La Finca Global Assets asciende a 128.152 miles de euros, que se corresponden con la suma de dos cantidades:

- Por un lado, el importe de 95.035 miles de euros correspondiente al pasivo por impuesto diferido por las plusvalías latentes en el momento de la inversión inicial de Mansfield.
- Por otro lado, el importe de 33.117 miles de euros correspondiente al Impuesto por Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana latente en el momento de la inversión inicial de Mansfield.

A continuación, se muestra el valor de mercado de la participación de Mansfield en La Finca Global Assets ajustado por los dos efectos explicados anteriormente:

Patrimonio Neto de La Finca Global Assets según metodología Triple NAV (€ miles)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio neto a 31/12/2018	123.918	123.918	123.918
Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias	98.445	118.987	140.763
Valor de mercado de inversiones inmobiliarias	684.451	704.993	726.769
Valor Neto Contable de las inversiones inmobiliarias	(586.006)	(586.006)	(586.006)
Ajuste por pasivos por impuesto diferido	-	-	-
Impuesto de plusvalía municipal	(33.155)	(33.155)	(33.155)
Ajuste por deuda financiera: gastos formalización deuda	(6.409)	(6.409)	(6.409)
Ajuste por costes de estructura	(38.634)	(39.741)	(40.913)
Valor del Patrimonio Neto de La Finca Global Assets según metodología Triple NAV	144.165	163.600	184.204
Hechos posteriores al 31/12/2018	(7.387)	(7.387)	(7.387)
Valor ajustado del Patrimonio Neto de La Finca Global Assets según metodología Triple NAV	136.778	156.213	176.817
Ajuste Acuerdo de Accionistas entrada de Mansfield	128.152	128.152	128.152
Pasivo por impuesto diferido por las plusvalías latentes	95.035	95.035	95.035
Impuesto sobre el Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana	33.117	33.117	33.117
Valor de mercado de La Finca Global Assets ajustado por el Acuerdo de Accionistas	264.930	284.365	304.969
Valor de mercado de la participación de Mansfield en La Finca Global Assets (37,78%)	100.091	107.433	115.217

A 31 de diciembre de 2018, el importe en balance al que Mansfield tiene registrada la participación en La Finca Global Assets asciende a 81.691 miles de euros. Teniendo en cuenta el valor medio de mercado de la participación de Mansfield en La Finca Global Assets calculado en el cuadro anterior (107.433 miles de euros), el ajuste al Patrimonio Neto de Mansfield asciende a 25.742 miles de euros.

2. Ajuste por costes de estructura

En la valoración se ha realizado un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la sociedad. Para la determinación de los costes de estructura anuales se han incluido los costes de asesores externos, auditoría anual, así como los gastos recurrentes necesarios para la cotización en el MAB.

Gloval ha proyectado dichos costes de estructura en 10 años, considerando un valor residual en el último año proyectado igual a un valor perpetuo y, para obtener el valor actual de los costes de estructura, se ha aplicado una capitalización media de la cartera de activos de 6,73%, con una Exit Yield de 5,23 % (equivalente al riesgo medio de la cartera inmobiliaria de La Finca Global Assets).

El valor actual de los costes de estructura es como sigue:

IPC		1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Gastos de estructura (€)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Contrato de explotación	198.000	150.000	152.250	154.534	156.852	159.205	161.593	164.016	166.477	3.445.841
	6,73%									
VAN Gastos de estructura	2.953.125									

Realizando un análisis de sensibilidad paralelo al realizado con la valoración de los activos inmobiliarios ($\pm 0,15$ % en la tasa de descuento y en la Exit Yield) se obtiene un coste de estructura de entre 2.873.128 y 3.037.787 euros.

Hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018 que afectan a la valoración:

3. Dividendo recibido de La Finca Global Assets en el año 2019 después del cierre del ejercicio 2018

Dividendo de La Finca Global Assets repartido en el ejercicio 2019 y cuyo importe asciende a 7.388 miles de euros, correspondiendo a Mansfield el importe de 2.881 miles de euros por el 39 % de su participación en ese momento en La Finca Global Assets.

4. Dividendo repartido por Mansfield en el año 2019 previo a la incorporación al MAB

Dividendo que la sociedad Mansfield ha repartido a sus accionistas en el ejercicio 2019 por importe total de 2.679 miles de euros.

5. Caja por venta de acciones de La Finca Global Assets

Con fecha posterior al 31 de diciembre de 2018, Mansfield vendió un paquete de 461.374 acciones de La Finca Global Assets pasando de tener una participación de 14.748.750 acciones (39%) a tener

14.287.376 acciones (37,78%), y percibiéndose una cantidad total de 1.437.555,74 euros como contrapartida de la venta de acciones.

Conclusiones de los ajustes realizados a Mansfield:

La conclusión de la valoración de Gloval se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base de las cuentas anuales auditadas de la Compañía a 31 de diciembre de 2018.

Con el objetivo de proporcionar un rango de valor del 100% de las acciones de Mansfield, Gloval ha realizado dos escenarios (rango bajo y rango alto) en función del análisis de sensibilidad detallado a continuación:

- Análisis de sensibilidad en el epígrafe “inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” derivado de la sensibilidad aplicada en la valoración de los activos de La Finca Global Assets (+/- 0,15% sobre la tasa de descuento y Exit Yield) y en el cálculo de los costes de estructura de La Finca Global Assets (+/- 0,15% sobre la tasa de descuento y Exit Yield).
- El cálculo de los costes de estructura de Mansfield aplicando una tasa de descuento y un Exit Yield diferente en cada escenario ($\pm 0,15\%$).

A continuación, se muestra un cuadro resumen de los ajustes realizados:

Patrimonio Neto de Mansfield según metodología Triple NAV (€ miles)	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
Patrimonio neto a 31/12/2018	83.552	83.552	83.552
Plusvalías latentes de inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	18.400	25.742	33.526
Valor de mercado de inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	100.091	107.433	115.217
Valor Neto Contable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	(81.691)	(81.691)	(81.691)
Ajuste por costes de estructura	(2.873)	(2.953)	(3.038)
Valor del Patrimonio Neto de Mansfield según metodología Triple NAV	99.079	106.342	114.041
Dividendo recibido en 2019 de La Finca Global Assets	2.881	2.881	2.881
Dividendo repartido en 2019 por Mansfield	(2.679)	(2.679)	(2.679)
Caja por venta de acciones de La Finca Global Assets	1.438	1.438	1.438
Valor ajustado del Patrimonio Neto de Mansfield según metodología Triple NAV	100.719	107.981	115.681
Número de acciones (miles)	8.880	8.880	8.880
Valor ajustado del Patrimonio Neto de Mansfield según metodología Triple NAV	11,34	12,16	13,03

El análisis de Gloval concluye con un valor para los fondos propios de Mansfield de entre 100.719 y 115.681 miles de euros, lo que supone un precio por acción de entre 11,34 y 13,03 euros.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gloval de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración de Mansfield celebrado el 15 de julio de 2019 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 13,0 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 115.440.000 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia de la Compañía persigue generar una rentabilidad ajustada al riesgo de la inversión en el sector de alquiler de oficinas y parques empresariales mediante su alianza estratégica con Grupo La Finca, implementada a través de su participación en La Finca Global Assets.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

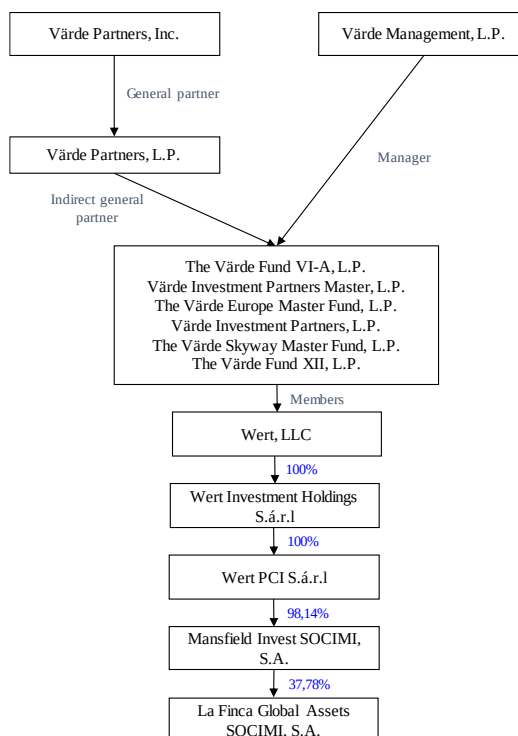
1. Participación en una cartera de activos con más de 220.000 m² compuesta por oficinas en lugares prime, dentro de la Comunidad de Madrid.
2. Gestión de los activos por La Finca REM, cuyo equipo directivo cuenta con una reconocida experiencia en la gestión de activos en arrendamiento y un detallado conocimiento de los activos.
3. Selección de clientes con una elevada solvencia y contratos a largo plazo con el fin de asegurar un óptimo nivel de ocupación en cada uno de los activos.
4. Flujos de efectivo con elevada previsibilidad junto con una estructura de capital óptima para los próximos años.

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad tiene únicamente una participación del 37,78% de La Finca Global Assets. La Finca Global Assets fue incorporada a negociación en el MAB el pasado mes de agosto de 2019, y es uno de los principales grupos inmobiliarios españoles cuya actividad se centra principalmente en el segmento de oficinas y parques empresariales de alta calidad en la Comunidad de Madrid.

Värde es una sociedad de inversión de ámbito global con más de 14 mil millones de dólares bajo gestión. Tiene presencia en Europa, Asia y Estados Unidos. Värde es el gestor de los fondos de inversión, que son los accionistas últimos de la Sociedad.

Wert, vehículo a través del cual los fondos asesorados o gestionados por Värde invierten en Mansfield, tiene sede en Luxemburgo y es el accionista mayoritario de Mansfield con un 98,14% de participación:



2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

Mansfield no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio.

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

Teniendo en cuenta que la única inversión que posee Mansfield es la participación en La Finca Global Assets, los ingresos que percibe la Sociedad son consecuencia del reparto de dividendos de La Finca Global Assets y de la retribución como consejero del Consejo de Administración de La Finca Global Assets.

Dado que Mansfield no tiene clientes, el riesgo por diversificación de clientes se encontraría en la diversificación de los clientes de La Finca Global Assets. A 31 de diciembre de 2018, La Finca Global Assets contaba con 119 clientes, de los que 6 de ellos representaban aproximadamente el 50% de los ingresos totales de 2018.

En relación con el grado de concentración de proveedores de Mansfield, resaltar que no existe ningún contrato relevante con un proveedor, ni dependencia alguna de ninguno de ellos, siendo los servicios contratados con terceros los más relevantes (asesoría legal, auditoría, contabilidad, etc.).

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor

La Sociedad no ha realizado ninguna inversión relevante en instalaciones o sistemas relacionados con el medio ambiente ni ha recibido subvenciones para fines medioambientales.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al período más corto de actividad del emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

La información financiera de Mansfield incluida en este apartado y correspondiente a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2018, ha sido elaborada partiendo de las cuentas anuales de Mansfield auditados por EY.

A pesar de que la Sociedad se constituyó con fecha 16 de noviembre de 2015, no es hasta el 28 de diciembre de 2016 cuando se adquiere el 39% del capital social de la Finca Global Assets, sociedad tenedora de los activos inmobiliarios. Hasta ese momento, la Sociedad no había tenido actividad alguna. Por este motivo, las cuentas anuales de 2016 únicamente se incorporan como anexo del presente Documento Informativo (ver anexo II) y no se detallan en este apartado.

Si bien la Sociedad posee el 37,78% de La Finca Global Assets, no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas dado que no ejerce ni puede ejercer el control de dicha Sociedad y por tanto no es considerada cabecera de un grupo de sociedades.

Las cuentas anuales auditadas de La Finca Global Assets correspondientes a los ejercicios 2017 y 2018 se incorporan en los Anexos III y IV del presente Documento Informativo.

A continuación, se detalla el balance y la cuenta de resultados de la Sociedad mencionados anteriormente, describiendo las variaciones más significativas:

Información financiera histórica auditada:

a) Balance de situación

Activo

€ miles	31.12.17	31.12.18
Activo no corriente	87.880	81.691
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p	87.880	81.691
Activo corriente	2.143	1.894
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	285	152
Efectivo y equivalentes	1.858	1.742
Total activo	90.024	83.584

Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p:

El saldo de este epígrafe se compone de la participación a largo plazo que la Sociedad mantiene en La Finca Global Assets.

A cierre del ejercicio 2018, el valor razonable de las participaciones en empresas del Grupo ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de la Sociedad participada, así como los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías. En base a lo anterior, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno durante los ejercicios 2017 y 2018.

Los administradores de la Sociedad han considerado, a efectos de determinar el importe recuperable, la valoración realizada por Gloval sobre las inversiones inmobiliarias, de la sociedad participada.

Durante el ejercicio 2017, se produjo la activación de costes adicionales por un valor total de 1.009,4 miles de euros, relacionados directamente con el asesoramiento y los servicios legales necesarios para la adquisición de las participaciones de La Finca Global Assets.

Durante el ejercicio 2018, en concreto en fecha 1 de junio de 2018, la Sociedad recibe de su participada un dividendo con cargo a Prima de Emisión de dicha participada, motivo por el cual se registra una baja en la participación por parte de Mansfield por valor de 6.189.846,80 euros, quedando entonces ésta reflejada a cierre 2018 por un importe total de 81.691 miles de euros (87.880 miles de euros en 2017).

Efectivo y equivalentes

Este epígrafe incluye tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista.

Patrimonio neto y pasivo

€ miles	31.12.17	31.12.18
Patrimonio neto	89.769	83.552
Capital social	8.880	8.880
Prima de emisión	79.350	73.130
Reservas	(17)	62
Resultados de ejercicios anteriores	(201)	-
Otras aportaciones de socios o accionistas	970	970
Resultado del ejercicio	787	1.933
Dividendo a cuenta	-	(1.422)
Pasivo no corriente	-	-
Pasivo corriente	254	32
Acreedores comerciales	254	32
Total PN + Pasivo	90.024	83.584

Patrimonio neto

Capital social

A 31 de diciembre de 2018, el capital social ascendía a 8.880.000 euros compuesto por 8.880.000 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, con un valor nominal cada una de ellas de 1 euro, numeradas del 1 al 8.880.000, ambos inclusive. Todas ellas suscritas y totalmente desembolsadas por Wert.

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

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

El 26 de enero de 2017, el entonces accionista único decidió aumentar el capital de la Sociedad, cifrado hasta esa fecha en 8.760.000 euros, dejándolo por tanto cifrado en la cantidad de 8.880.000 euros, mediante la creación de 120.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2018, el saldo de la prima de emisión ascendía a 73.130.153 euros.

El 27 de diciembre de 2016, el entonces accionista único decidió aumentar el capital de la Sociedad en la cifra de 8.700.000 euros mediante la creación de 8.700.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Dichas acciones emitidas llevaban aparejada una prima de emisión de 9 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de 78.300.000 euros.

El 26 de enero de 2017, el entonces accionista único decidió aumentar el capital de la Sociedad en la cifra de 120.000 euros mediante la creación de 120.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Dichas acciones emitidas llevaban aparejada una prima de emisión de 9 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de 1.080.000 euros.

El 24 de abril de 2017, el entonces accionista único aprobó la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión existente por importe de 30.000 euros.

El 22 de enero de 2018, el entonces accionista único aprobó una distribución de la prima de emisión existente en la Sociedad por importe de 30.000 euros.

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

A 31 de diciembre de 2018 la prima de emisión asciende a 73.130.153,20 euros (79.350.000 de euros en 2017).

A continuación, se muestra un cuadro resumen con la evolución del capital social y la prima de emisión desde la fecha de constitución:

Fecha acuerdo en Junta	Concepto	Capital acumulado (€)	Prima de emisión acumulada (€)	Valor nominal (€)	# acciones
16/11/2015	Constitución de la Sociedad	60.000	-	1	60.000
27/12/2016	Aumento del capital social	8.760.000	78.300.000	1	8.760.000
26/01/2017	Aumento del capital social	8.880.000	79.380.000	1	8.880.000
24/04/2017	Distribución de prima	8.880.000	79.350.000	1	8.880.000
22/01/2018	Distribución de prima	8.880.000	79.320.000	1	8.880.000
01/06/2018	Distribución de prima	8.880.000	73.130.153	1	8.880.000

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene dotada la reserva legal por 78.745,32 euros.

Otras aportaciones de socios o accionistas

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

El 21 de noviembre de 2016 el entonces accionista único decidió realizar una distribución de dividendos con cargo a reservas de libre distribución por la cantidad de 30 miles de euros.

Por tanto 31 de diciembre de 2016 la partida de otras aportaciones de socios ascendía a 969.999,55 euros, mismo importe que se mantiene a cierre de los ejercicios 2018 y 2017.

Dividendo a cuenta

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad es la siguiente:

€ miles	2018
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.933
Total	1.933
Base de reparto	
A reserva legal	193
Dividendo	1.422
A Dividendos	317
Total	1.933

b) Cuenta de pérdidas y ganancias

€ miles	31.12.17	31.12.18
Importe neto cifra de negocios	608	1.610
Otros ingresos de explotación	400	400
Otros gastos de explotación	(221)	(80)
Resultado de explotación	787	1.930
Ingresos financieros	-	2
Resultado antes de impuestos	787	1.933
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	787	1.933

Importe neto de la cifra de negocio

Este epígrafe incluye los dividendos percibidos de La Finca Global Assets.

Otros ingresos de explotación

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha registrado 400.000 euros correspondientes a los honorarios por prestación de servicios de Consejero en La Finca Global Assets.

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las cuentas anuales de Mansfield para el ejercicio 2017 (ver Anexo III) fueron auditadas por EY, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 24 de junio de 2019, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales de Mansfield para el ejercicio 2018 (ver Anexo IV) fueron auditadas por EY, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 24 de junio de 2019, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3.Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales redactados con arreglo a los requisitos exigidos a las SOCIMIs.

En relación con lo anterior, el artículo 27 bis y el Anexo 1 de los Estatutos establecen lo siguiente:

“Artículo 27 bis. - REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS.

1. *El dividendo será exigible y pagadero dentro del mes siguiente al día de la fecha del acuerdo por el que la junta general o, en su caso, el Consejo de Administración haya convenido su distribución, sin perjuicio de que pueda acordarse una fecha expresa de pago sin agotar dicho mes. En cualquier caso, la sociedad descontará el importe de las retenciones fiscales que, por aplicación de la normativa vigente en cada momento, pudieran resultar aplicables.*
2. *En aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la sociedad.*
3. *El importe de la indemnización será equivalente al gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el Impuesto sobre Sociedades que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la sociedad y de la indemnización correspondiente.*

El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo.

A efectos ejemplificativos, se incluye como Anexo 1 a estos estatutos el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad es nulo en ambos casos.

4. *En la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.*

No obstante, cuando lo anterior no fuera posible, por ejemplo, porque el dividendo se satisfaga total o parcialmente en especie, la sociedad podrá acordar la entrega de bienes o valores por un valor equivalente al resultado neto de descontar, del importe íntegro del dividendo devengado a favor de dicho accionista, el importe correspondiente a la indemnización. Alternativamente, el accionista podrá optar por

satisfacer la indemnización monetariamente, de modo que los bienes o valores recibidos se correspondan con el valor íntegro del dividendo devengado a su favor.

5. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de la prestación accesorio, la sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida en el artículo 8 quáter.1 precedente de los presentes estatutos, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la prestación accesorio, la sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la sociedad.

Asimismo, si no se cumpliera la prestación accesorio en los plazos previstos, la sociedad podrá retener igualmente el pago del dividendo y compensar la cantidad retenida con el importe de la indemnización, satisfaciendo al accionista la diferencia positiva para éste que en su caso exista.

6. En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado 3 de este artículo.
7. Las reglas aplicables en el presente artículo serán aplicables con respecto a la distribución de cantidades análogas a los dividendos (v.gr., reservas, prima de emisión, etc.)."

"Anexo 1

- a. Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 0% para las rentas obtenidas por la sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

Dividendo: 100
Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$
Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19
Indemnización ("I"): 19
Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 19
Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): 0
Efecto sobre la sociedad: $I - GISge - GISi = 19 - 19 - 0 = 0$

- b. Asumiendo un dividendo bruto de 100 y un gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades del 19% y un tipo del Impuesto sobre Sociedades del 10% para las rentas obtenidas por la sociedad, el cálculo de la indemnización, redondeado al céntimo más próximo, sería el siguiente:

Dividendo: 100
Gravamen especial: $100 \times 19\% = 19$
Gasto por IS del gravamen especial ("GISge"): 19
Indemnización ("I"): $19 + ((19 \times 0,1) / (1-0,1)) = 21,1119$
Base imponible del IS por la indemnización ("BIi"): 21,11
Gasto por IS asociado a la indemnización ("GISi"): $21,11 \times 10\% = 2,11$

$$\text{Efecto sobre la sociedad: } I - GIS_{ge} - GIS_i = 21,11 - 19 - 2,11 = 0''$$

A continuación, se muestran los dividendos pagados durante el 2017, 2018 y 2019:

El 24 de abril de 2017, el entonces accionista único aprobó una distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión existente por importe de 30.000 euros (0,003 euros por acción).

El 22 de enero de 2018, el entonces accionista único aprobó una distribución de la prima de emisión existente en la Sociedad por importe de 30.000 euros (0,003 euros por acción).

El 1 de junio de 2018, el entonces accionista único decidió ejecutar una distribución de la prima de emisión existente en la Sociedad por importe de 6.189.846,80 euros (0,70 euros por acción). En la misma fecha se pagaron 1.422.054,94 euros en concepto de dividendos a cuenta con cargo al resultado del ejercicio de 2018 (0,16 euros por acción).

El 11 de junio de 2018, el entonces accionista único aprobó un reparto de dividendos por importe de 507.308,78 euros como aplicación del resultado del ejercicio 2017 (0,06 euros por acción).

El 25 de junio de 2019, el entonces accionista único aprobó una distribución de 317.233,63 euros como aplicación del resultado del ejercicio 2018 (0,04 euros por acción).

El 15 de julio de 2019, el consejo de administración acordó distribuir 2.361.982,05 euros en concepto de dividendos a cuenta con cargo al resultado del ejercicio 2019 (0,27 euros por acción).

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor

A fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso en los que esté inmersa la Sociedad que puedan tener un efecto significativo sobre la misma, sin perjuicio del efecto indirecto que para Mansfield pueda tener la resolución desfavorable de los litigios en que se encuentra inmersa La Finca Global Assets (ver apartado 2.12.4 del Documento Informativo de Incorporación al MAB de La Finca Global Assets publicado en la web del MAB).

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo

A continuación, se muestra la cuenta de resultados no auditada ni revisada de Mansfield a 31 de marzo de 2019:

€ miles	31.03.18	31.03.19
Importe neto cifra de negocios	-	-
Otros ingresos de explotación	-	100
Otros gastos de explotación	(7)	(8)
Resultado de explotación	(7)	92
Ingresos financieros	-	-
Resultado antes de impuestos	(7)	92
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado del ejercicio	(7)	92

Otros ingresos de explotación

A 31 de marzo de 2019, la Sociedad ha registrado 100.000 euros correspondientes a los honorarios por prestación de servicios de Consejero en La Finca Global Assets.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los tres últimos ejercicios y ejercicio en curso cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

2.14.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 10 de octubre de 2016, fecha de la escisión, y el 31 de diciembre de 2018

Ejercicio 2016

Con fecha 28 de diciembre de 2016, Grupo La Finca, accionista mayoritario de La Finca Global Assets, suscribió un contrato de compraventa por el 39% del capital social de La Finca Global Assets con Mansfield por importe de 86.871 miles de euros.

Ejercicio 2017

Durante el ejercicio 2017, no se llevó a cabo ninguna inversión significativa.

Ejercicio 2018

Durante el ejercicio 2018, no se llevó a cabo ninguna inversión significativa.

Ejercicio en curso (hasta el 30 de junio de 2019)

Durante el ejercicio en curso, no se ha llevado a cabo ninguna inversión significativa.

2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse

No existen inversiones futuras ya comprometidas.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

2.15.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

- a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos
- b) Operaciones realizadas con los administradores y directivos
- c) Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1 % de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;

(…)”.

Se considera operación significativa todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios del Grupo.

€ miles	31.12.17	31.12.18	31.03.19
Ingresos	608	1.610	-
Fondos propios	89.769	83.552	83.645
1% de los ingresos	6	16	-
1% de los fondos propios	898	836	836

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

Ejercicio 2017

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No se llevaron a cabo operaciones con accionistas significativos durante el ejercicio 2017.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No se llevaron a cabo operaciones con administradores y directivos durante el ejercicio 2017.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, los importes de las transacciones con sociedades del grupo son las siguientes:

€ miles	Importe
Servicios como consejero de La Finca Global Assets	400
Dividendos percibidos de La Finca Global Assets	608
Total	1.008

Se corresponden a los honorarios percibidos por la Sociedad en virtud del cargo que ésta ostenta como Consejero de La Finca Global Assets, los cuales han sido registrados como “Otros ingresos de explotación”, así como a los dividendos percibidos por La Finca Global Assets, sociedad que en dicho momento estaba participada al 39%.

Ejercicio 2018

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No se llevaron a cabo operaciones con accionistas significativos durante el ejercicio 2018.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No se llevaron a cabo operaciones con administradores y directivos durante el ejercicio 2018.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, los importes de las transacciones con sociedades del grupo son las siguientes:

€ miles	Importe
Servicios como consejero de La Finca Global Assets	400
Dividendos percibidos de La Finca Global Assets	1.610
Total	2.010

Se corresponden a los honorarios percibidos por la Sociedad en virtud del cargo que ésta ostenta como Consejero de La Finca Global Assets, los cuales han sido registrados como “Otros ingresos de explotación”, así como a los dividendos percibidos por La Finca Global Assets, sociedad que en ese momento estaba participada al 39%.

Ejercicio en curso (hasta el 30 de junio de 2019)

a) Operaciones realizadas con los accionistas significativos

No se han llevado a cabo operaciones con accionistas significativos durante el ejercicio en curso.

b) Operaciones realizadas con administradores y directivos

No se han llevado a cabo operaciones con administradores y directivos durante el ejercicio en curso.

c) Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

Durante el ejercicio en curso, los importes de las transacciones con sociedades del grupo son las siguientes:

€ miles	30.06.2019
Servicios como consejero de La Finca Global Assets	200
Dividendos percibidos de La Finca Global Assets	2.881
Total	3.081

Se corresponden a los honorarios percibidos por la Sociedad en virtud del cargo que ésta ostenta como Consejero de La Finca Global Assets, los cuales han sido registrados como “Otros ingresos de explotación”, así como a los dividendos percibidos por La Finca Global Assets, sociedad que en ese momento estaba participada al 39%.

2.16. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

No se han incluido estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración

Los artículos 18 a 24 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

a) Estructura del órgano de administración

Desde el 28 de junio de 2019, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un Consejo de Administración formado por tres (3) miembros.

b) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 19 de los Estatutos Sociales, el plazo de duración del cargo de los administradores será de seis (6) años e igual para todos ellos.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente junta general o haya transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

c) Composición

Conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de los Estatutos Sociales, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros, no siendo necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes 3 miembros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
D. Alejandro Herraiz Salom	Presidente	28 de junio de 2019	Dominical
D. Héctor Serrat Sanz	Vicepresidente	28 de junio de 2019	Dominical
D. Drazen Primorac	Vocal	28 de junio de 2019	Dominical

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

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

D. Alejandro Herraiz Salom (Presidente)

D. Alejandro Herraiz es director en Värde Partners, se unió a la firma en 2014 y es responsable de la gestión de los activos inmobiliarios en España. Anteriormente trabajó durante 8 años en Abu Dhabi Investment Authority y el Grupo EIM coordinando procesos de due diligence, incorporación y monitorización de los gestores de los activos (asset managers).

Alejandro es Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por la Universidad de Valencia y tiene un máster en Finanzas por Aarhus School of Business, así como la cualificación profesional de CFA (Chartered Financial Analyst). Asimismo, Alejandro es miembro del Consejo de Administración de Dos Puntos Asset Management, S.L., Aelca Desarrollos Inmobiliarios, S.L. y Lealtad Directorship, S.L.

D. Héctor Serrat Sanz (Vicepresidente)

D. Héctor Serrat Sanz es el responsable de las inversiones inmobiliarias en España. Antes de incorporarse a Värde Partners, trabajó durante siete (7) años en Patron Capital Partners, donde estuvo involucrado en la compra y gestión de activos en las inversiones de la entidad en España. Anteriormente, trabajó en el área de banca de inversión de Merrill Lynch, en sus oficinas de Madrid y Londres.

Héctor tiene el título de ingeniero de caminos de la Universidad Politécnica de Cataluña y un máster en la Escuela de Estudios Superiores de Comercio (HEC) de París. Asimismo, Héctor es miembro del Consejo de Administración de Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, S.A. y Dos Puntos Asset Management, S.L.

D. Drazen Primorac

D. Drazen Primorac es director en Värde desde 2014. Drazen ha participado activamente en las inversiones privadas que Värde ha realizado en toda Europa. Antes de unirse a Värde, trabajó en consultoría de gestión en KPMG en España y en PwC en Bélgica. Comenzó su carrera en la industria farmacéutica en Pliva d.o.o. (ahora parte de Teva) donde trabajó 8 años.

D. Drazen Primorac se licenció en finanzas por la Universidad de Zagreb y posee un MBA por INSEAD. Asimismo, Drazen es miembro del Consejo de Administración de Aelca Desarrollos Inmobiliarios, S.L. y ex miembro del Consejo de Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria, S.L.U.

D. Luis Alonso Díez (Secretario no consejero)

D. Luis Alonso Díez es Licenciado en Derecho por la Universidad de Sevilla y está colegiado como abogado español y como *Solicitor* de Inglaterra y Gales.

En la actualidad ejerce como socio en el departamento de Derecho Mercantil de Clifford Chance, S.L.P.U., despacho al que se incorporó en 2004. En su día a día asesora fundamentalmente a grandes empresas y fondos en operaciones de fusiones y adquisiciones, tanto en relación con compañías cotizadas como no cotizadas.

D. Javier Olábarri Azagra (Vicesecretario no consejero)

D. Javier Olábarri Azagra es Doble Licenciado en Derecho y Administración de Empresas por la Universidad de Navarra. Cursó asimismo un Máster Executive en Práctica Jurídica Empresarial en el Centro de Estudios Garrigues.

En la actualidad ejerce como abogado sénior en el departamento de Derecho Mercantil de Clifford Chance, S.L.P.U., despacho al que se incorporó en 2010 y en el que ha desarrollado toda su carrera. En su día a día asesora fundamentalmente a grandes empresas y fondos en operaciones de fusiones y adquisiciones, tanto en relación con compañías cotizadas como no cotizadas.

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección.

Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de los Estatutos Sociales, la condición y el ejercicio del cargo de administrador no será retribuido.

Por tanto, no existe ningún sistema de retribución para los administradores ni para los directivos basado en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciado a la cotización de las acciones ni existen tampoco cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo con ningún administrador ni directivo para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

2.18. Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica).

La Sociedad no cuenta con personal en plantilla, si bien tiene contratado a TMF Sociedad de Participación, S.L. para la gestión administrativa y contable de la Sociedad. Las decisiones de inversión son tomadas directamente por el Consejo de Administración.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Así mismo se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social

A fecha del presente Documento Informativo, Mansfield cuenta con 21 accionistas y 11.539 acciones en autocartera. Mansfield cuenta con 1 accionista con participación directa superior al 5% del capital social, con una participación valorada en 113.289.982 euros. De esta manera, la Sociedad cumple con el requisito de difusión en el momento de su incorporación al MAB.

A fecha del presente Documento Informativo, la composición accionarial de la Sociedad es la siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Valoración (€)	Participación
Wert PCI S.a.r.l	8.714.614	113.289.982	98,14%
20 accionistas minoritarios	153.847	2.000.011	1,73%
Autocartera	11.539	150.007	0,13%
Total	8.880.000	115.440.000	100%

A la fecha del presente Documento Informativo, ningún consejero es titular de acciones de la Sociedad que representen, directa o indirectamente, el 1% del capital social o más.

2.20. Declaración sobre el Capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del Capital circulante (*Working Capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB.

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que la misma dispone de una estructura organizativa y un sistema de control interno que le permite cumplir con las obligaciones informativas impuestas por la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio, sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB (ver Anexo VIII del presente Documento Informativo).

2.22. Declaración sobre la existencia de Reglamento Interno de Conducta

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 15 de julio de 2019 un Reglamento Interno de Conducta.

El Reglamento Interno de Conducta regula, entre otras cosas, la conducta de los administradores y directivos en relación con el tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y empleados de sociedades que realicen actividades para la Sociedad de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de la propiedad que tengan acceso a información privilegiada y a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta está disponible en la página web de la Sociedad (www.mansfieldsocimi.com).

2.23. Factores de riesgo

Además de toda la información expuesta en este Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran a continuación, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que hacer frente. Hay otros riesgos que, por su mayor obviedad para el público en general, no se han tratado en este apartado.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Principales riesgos de la Compañía

Concentración desde el punto de vista de la inversión

A fecha del presente Documento Informativo, Mansfield únicamente tiene una participación del 37,78% en el capital social de La Finca Global Assets.

A continuación, se detallan los principales riesgos identificados en el DIIM de La Finca Global Assets publicado el pasado mes de agosto de 2019 y que podrían afectar de manera negativa a la valoración de la Sociedad:

1. El 100% de los edificios que posee La Finca Global Assets se encuentran ubicados en la Comunidad de Madrid (Madrid y Pozuelo de Alarcón).
2. La Finca Global Assets tiene, a 31 de diciembre de 2018, una deuda financiera bruta de 388.591 miles de euros (préstamo sindicado), devengando un interés fijo del 2,3% anual, pagadero trimestralmente hasta el 28 de diciembre de 2023, fecha de vencimiento del préstamo. El ratio Loan to Value de La Finca asciende a 54%, considerando el valor de los activos a 31 de diciembre de 2018 según informe de valoración de Gloval.
3. La Finca Global Assets tiene, a 31 de diciembre de 2018, la totalidad de sus activos garantizando un préstamo sindicado suscrito a 28 de diciembre de 2016 con diversas entidades bancarias. El vencimiento de dicho préstamo hipotecario es el 28 de diciembre de 2023.
4. A fecha del presente Documento Informativo, La Finca Global Assets tiene varios procedimientos judiciales pendientes de resolución que, en caso de resolverse en contra de la misma, podrían tener un impacto negativo sobre su valoración y, por lo tanto, sobre la valoración del Emisor. En particular, cabe destacar el procedimiento ordinario número 115/2017. Juzgado de lo Mercantil nº 5 de Madrid por el cual, el 30 de enero de 2017, Dña. Yolanda García-Cereceda presenta demanda de nulidad de la escisión total y simultánea transformación de Procisa, en tres sociedades de responsabilidad limitada, contra las tres sociedades beneficiarias de la escisión: La Finca Global Assets, La Finca REM y La Finca Somosaguas Golf, S.L.
5. La gestión de los activos de La Finca Global Assets es realizada por La Finca REM (anteriormente denominada La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.L.), cuyo accionista mayoritario, Grupo La Finca, también es accionista de La Finca Global Assets con una participación del 50,01%. Dicho accionista, en la doble condición de accionista de La Finca Global Assets y de la Gestora, podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de La Finca Global Assets.
6. Con fecha 28 de diciembre de 2016, Grupo La Finca, accionista mayoritario de La Finca Global Assets, suscribió un acuerdo de accionistas con Mansfield. De conformidad con las

previsiones dirigidas a regular los mecanismos de desinversión incluidos en dicho acuerdo, transcurrido el periodo de permanencia (3 años a contar desde la fecha del Acuerdo de Accionistas), Mansfield puede decidir llevar a cabo su desinversión en la Sociedad. Dicho acuerdo queda reflejado en los apartados 3.5 y 4 del presente Documento Informativo.

7. La Finca Global Assets se constituyó como consecuencia de la escisión total de la sociedad Procisa a favor de tres sociedades beneficiarias, entre las que se encuentra La Finca Global Assets. Según lo establecido por la ley, de las obligaciones asumidas por una sociedad beneficiaria que resulten incumplidas responderán solidariamente las demás sociedades beneficiarias hasta el importe del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas y, si subsistiera la sociedad escindida por tratarse de una escisión parcial, la propia sociedad escindida por la totalidad de la obligación. En consecuencia, de acuerdo con lo previsto en la ley, al tratarse de una escisión total, La Finca Global Assets responde de forma solidaria hasta el límite del activo neto que le ha sido atribuido en la escisión de Procisa, de cualesquiera incumplimientos de obligaciones derivadas de la sociedad escindida, junto con el resto de sociedades beneficiarias de la escisión.

No obstante lo anterior, en el proyecto de escisión de Procisa se previó que todos los activos y pasivos de Procisa no incluidos en ninguno de los inventarios de las tres sociedades beneficiarias de la escisión, se adjudicaban a La Finca REM. Los pasivos derivados de ciertos litigios que puedan tener un efecto significativo sobre La Finca Global Assets no han sido expresamente atribuidos a La Finca Global Assets y, por tanto, la responsabilidad sobre el resultado de los mismos, en caso de producirse, debería ser asumida por La Finca REM. En tal caso, si esta última incumpliera dicha obligación y esto afectara a La Finca Global Assets, esta tendría derecho a ser objeto de resarcimiento por La Finca REM.

Asimismo, en el marco de los acuerdos suscritos en relación con la entrada de Mansfield en el capital de La Finca Global Assets, como refuerzo del régimen de reparto de responsabilidad descrito anteriormente y para el supuesto de que se reclamasen a La Finca Global Assets obligaciones de naturaleza fiscal procedentes de Procisa o derivadas de la escisión, La Finca REM se obligó a cumplir dichas obligaciones como propias.

8. Grupo La Finca, en su condición de accionista mayoritario con una participación del 50,01% en La Finca Global Assets, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de Mansfield y de otros potenciales accionistas.
9. Uno de los miembros del Consejo de Administración de La Finca Global Assets, es también miembro del Consejo de Administración de otras sociedades con similar objeto social. Dicho miembro podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de La Finca Global Assets.
10. Habiendo transcurrido el pasado 2 de agosto de 2019 el plazo previsto para ello, aquellos accionistas de La Finca Global Assets que no han presentado los títulos representativos de

sus acciones para su transformación en anotaciones en cuenta podrán tener dificultades operativas en cuanto al ejercicio de los derechos derivados de las mismas.

Pasados tres (3) años desde la conclusión del plazo previsto para la transformación sin que se haya producido la inscripción correspondiente mediante anotaciones en cuenta, la entidad encargada del registro contable procederá a la venta de los valores por cuenta y riesgo de los interesados, en los términos previstos en el artículo 4 del Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre registro, compensación y liquidación de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, lo cual, en función de la cantidad de valores pendientes de transformar y del procedimiento seguido para la venta de los mismos podría, en su caso, llegar a generar una distorsión en el precio de cotización de las acciones en el mercado.

Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 20 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 153.847 acciones, que representan un 1,73% del capital social de Mansfield con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2 millones de euros. No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMIs, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este Documento Informativo) una combinación de 150.007 euros en efectivo y 11.539 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 150.007 euros, considerando el precio de referencia por acción de 13 euros. Dichas acciones representan un 0,13% del capital social de Mansfield.

Riesgo de posibles situaciones de conflicto de interés por influencia del accionista mayoritario

Wert, en su condición de accionista mayoritario con una participación del 98,14% en la Sociedad, podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que podrían entrar en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de Wert coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

Conflicto de interés con algunos de los miembros del Consejo de Administración

D. Alejandro Herraiz Salom y D. Héctor Serrat Sanz, miembros del consejo de administración de Mansfield, son también miembros del consejo de administración de Dos Puntos Asset Management, S.L. Asimismo, D. Alejandro Herraiz Salom y D. Drazen Primorac son miembros del Consejo de Administración de Aelca Desarrollos Inmobiliarios, S.L. Por último, D. Héctor Serrat Sanz es miembro del consejo de administración de Vía Célere Desarrollos Inmobiliarios, S.A. y D. Alejandro Herraiz Salom es miembro del Consejo de Administración de Lealtad Directorship, S.L.

En consecuencia, en su condición de miembros del consejo de administración de la Sociedad y de otras sociedades con similar objeto social, cualquiera de los dos miembros mencionados podría llevar a cabo actividades corporativas y de gestión que pudiesen entrar en conflicto con los intereses de la Sociedad o con los de otros potenciales accionistas de Mansfield.

2.23.1 Riesgos operativos y del sector

Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera Mansfield se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado, son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que Mansfield compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio de Mansfield.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor. Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor o La Finca Global Assets. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente el desarrollo futuro de sus actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de fluctuación en los resultados de la compañía debido a factores externos a la misma

Los ingresos de la Sociedad provienen de sus inversiones, sobre las cuales tiene un control limitado. Éstos pueden verse afectados en el futuro por causas ajenas a la Sociedad afectando negativamente a su situación financiera.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las posibles futuras adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas (las cuales la Sociedad no se compromete a publicar) y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización por parte de aquellos accionistas de la Sociedad que con una participación igual o superior al 5% cuya tributación, en su respectiva jurisdicción sobre los dividendos recibidos sea inferior a un tipo del 10%, a favor de la Sociedad con el fin de evitar

que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de determinados inversores. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a dichos accionistas que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo, el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

2.23.2 Riesgos operativos y asociados a la valoración

Riesgo asociado a la valoración

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de Gloval a 31 de diciembre de 2018. Para la fijación de dicho precio, la Sociedad ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles de La Finca Global Assets, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de Mansfield sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

Riesgo asociado a la solvencia de Grupo La Finca

En la valoración de las acciones de la Sociedad se ha asumido que la probabilidad de recuperación de la compensación por impuestos latentes descrita en el apartado 2.6.5 de este Documento Informativo es del 100%. No obstante, en caso de que tuviera lugar algún hecho que afectara negativamente a la solvencia de Grupo La Finca (entidad que debe abonar la compensación correspondiente por impuestos latentes), podría quedar comprometido el pago de dicha indemnización a favor de Mansfield, lo cual podría redundar en una menor valoración de sus activos y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

2.23.3 Riesgos ligados a las acciones

Riesgo de falta de liquidez

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en un mercado multilateral, por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que puede resultar difícil encontrar

liquidez a su inversión en la Sociedad debido al reducido free-float existente, así como que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

Evolución de la cotización

Los mercados de valores, a la fecha del presente Documento Informativo, tienen una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Factores tales como fluctuaciones en los resultados de la Sociedad, cambios en las recomendaciones de los analistas y en la situación de los mercados financieros españoles o internacionales, así como operaciones de venta de los principales accionistas de la Sociedad, podrían tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

Los eventuales inversores han de tener en cuenta que el valor de la inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir y que el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de esta.

2.23.4 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implica que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

El régimen de SOCIMI es relativamente nuevo y puede ser modificado

Con fecha 23 de agosto de 2017 y con efectos desde 1 de enero de 2017, la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de SOCIMIs, comunicando dicha opción a la Administración Tributaria con fecha 27 de septiembre de 2017.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI (que, en general, establece un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades) es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs actualmente existentes ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas tributarias escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento. Por tanto, cualquier modificación (incluyendo modificaciones en la interpretación) de la normativa española relativa al régimen de SOCIMIs y, en general, de la normativa fiscal, podría implicar el establecimiento de nuevos impuestos o el incremento de los tipos impositivos vigentes, siendo posible, además, que se introduzcan nuevos requisitos en el futuro al respecto de los requisitos exigibles para la aplicación del régimen de SOCIMI (incluyendo modificaciones en la interpretación de los hoy vigentes). Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

La aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMIs exige el cumplimiento obligatorio de determinados requisitos

La aplicación del régimen de SOCIMI a la Sociedad está sujeta al cumplimiento de determinados requisitos, incluyendo, entre otros, la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, la inversión en “Activos Aptos” de acuerdo con el régimen de SOCIMI, la obtención de rentas de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

El incumplimiento de tales requisitos determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad en materia de impuestos directos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de

la Sociedad, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades, y (iii) determinaría que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría, por tanto, afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

Por otro lado, si la Sociedad transmitiera sus Activos Aptos sin que se hubiera cumplido el período mínimo de mantenimiento de tres años, las rentas obtenidas a resultas de dichas transmisiones (i) tributarían de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades y (ii) computarían de forma negativa a efectos de la determinación del cumplimiento del requisito de obtención de rentas de la Sociedad a efectos del Régimen de SOCIMI, lo que podría determinar la pérdida para la Sociedad de su régimen de SOCIMI si no subsana dicha situación dentro del ejercicio inmediato siguiente.

De igual manera, la Sociedad debería regularizar la tributación directa de todas las rentas derivadas de Activos Aptos transmitidos sin haberse cumplido el citado período de mantenimiento y que se beneficiaron del régimen fiscal de SOCIMIs, que pasarían a tributar conforme al régimen general y al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades. Lo anterior, en caso de que sucediera, podría tener un efecto material adverso en la Sociedad, su condición financiera y patrimonial, sus negocios, sus perspectivas o los resultados de sus operaciones.

Las obligaciones y consecuencias anteriores serán igualmente de aplicación "mutatis mutandi" a las Sub-Socimis.

Aplicación del gravamen especial

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

En particular, respecto a esta cuestión de la tributación mínima del socio, la doctrina emitida por la Dirección General de Tributos considera que debe analizarse la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista.

Finalmente, a la hora de valorar esa tributación mínima, tratándose de accionistas no residentes fiscales en España debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el accionista no residente fiscal en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

No obstante, cuanto antecede, los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización por parte de los Accionistas Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Accionistas Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Accionistas Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial. Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad.

Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos tres ejercicios fiscales (desde su constitución en el ejercicio 2015 hasta la fecha de este Documento).

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación

Con fecha 28 de junio de 2019 el entonces accionista único de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Mansfield está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 8.880.000 euros, representado por 8.880.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMI, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

Se hace constar expresamente que no se han emitido valores distintos de las propias acciones de la Sociedad que dan derecho a suscribir o adquirir acciones de la misma.

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 20 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 153.847 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 2.000.000 euros considerando el precio de referencia por acción acordado por el Consejo de Administración el 15 de julio de 2019, y, por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

El desglose accionarial actual es el siguiente:

Accionista	Nº de acciones	Valoración (€)	Participación
Wert PCI S.a.r.l	8.714.614	113.289.982	98,14%
20 accionistas minoritarios	153.847	2.000.011	1,73%
Autocartera	11.539	150.007	0,13%
Total	8.880.000	115.440.000	100 %

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en la LSC, en la Ley de SOCIMI, en la Ley del Mercado de Valores, en el Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado (Reglamento sobre abuso de mercado) y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros. Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes Estatutos Sociales o en la normativa aplicable:

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones. La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.12.3 anterior del presente Documento.

b) Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas, el artículo 13 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de, al menos, un número de acciones de la Sociedad que sea equivalente al uno por mil del capital social y que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas.

Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto.

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

c) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente de nuevas acciones con cargo a aportaciones dinerarias o de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

d) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI

La transmisibilidad de las acciones queda regulada en el artículo 8 de los Estatutos de la siguiente manera:

"ARTICULO 8.- TRANSMISIÓN DE ACCIONES

a) Libre transmisión de las acciones

Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.

b) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto

Con fecha 16 de junio de 2016, Mansfield suscribió un acuerdo de inversión con Grupo La Finca y sus socios para regular la futura adquisición de un 39% de La Finca Global Assets por parte de Mansfield. De conformidad con el acuerdo de inversión, en caso de que tengan lugar determinados supuestos y, en cualquier caso, no más tarde del 28 de diciembre de 2021, se llevará a cabo una valoración de La Finca Global Assets y, en caso de que, sobre la base de dicha valoración, Mansfield alcance tanto una tasa interna de rentabilidad equivalente o mayor al 15% como un multiplicador de activos de al menos 1,2, Mansfield estará obligada a abonar a Grupo La Finca un precio adicional por la adquisición del 39% de La Finca Global Assets de hasta 15 millones de euros.

Adicionalmente, Mansfield y Grupo La Finca formalizaron el 28 de diciembre de 2016 un acuerdo entre accionistas relativo a La Finca Global Assets, que fue elevado a público en dicha fecha ante la Notario de Madrid, Dña. Ana Fernández-Tresguerres García, con el número 2.446 de su protocolo y novado posteriormente en virtud de la adenda modificativa no extintiva de fecha 26 de junio de 2017 (el “**Acuerdo de Accionistas**”).

El Acuerdo de Accionistas establece una serie de mayorías reforzadas para la adopción de acuerdos en sede de junta general y consejo de administración que fueron trasladados a los estatutos sociales de La Finca Global Assets y que se describen en detalle a continuación:

- Mayorías en sede de junta:

Los acuerdos sociales se aprobarán con el voto favorable de, al menos, el 50% del capital social de La Finca Global Assets, salvo que la Ley de Sociedades de Capital establezca imperativamente una mayoría distinta. Como excepción a lo anterior, los acuerdos sobre las materias relacionadas a continuación, requerirán el voto favorable de, al menos, el 80% del capital social de La Finca Global Assets:

- (a) la modificación de los estatutos sociales de La Finca Global Assets;

- (b) la modificación de la composición del capital social, incluidas, sin limitación, la creación de nuevas clases de acciones, la modificación de los derechos, privilegios y obligaciones atribuidas a cualquier clase de acciones, la supresión del derecho de adquisición preferente en cualquier ampliación de capital, o la eliminación de clases de acciones preexistentes;
- (c) la emisión, suscripción, adquisición o canje de acciones convertibles, la creación o asignación de opciones, garantías u otros derechos que directa o indirectamente impliquen la concesión a terceros del derecho a adquirir acciones o cualquier otro tipo de interés en La Finca Global Assets;
- (d) la emisión de obligaciones simples;
- (e) la adquisición de acciones de La Finca Global Assets por la propia La Finca Global Assets en los supuestos permitidos por la ley;
- (f) cualquier acuerdo sobre el pago de dividendos;
- (g) la transformación, fusión, escisión, reactivación, disolución o liquidación de La Finca Global Assets o cualquier otra reestructuración, incluida la transmisión de toda o parte de la actividad de La Finca Global Assets, o la toma de control de otra sociedad mediante el canje de títulos, así como el traslado del domicilio al extranjero, con excepción de los supuestos en los que la operación sea obligatoria en virtud de la normativa aplicable;
- (h) la solicitud de concurso voluntario de La Finca Global Assets;
- (i) la modificación de la naturaleza o alcance del objeto social de La Finca Global Assets;
- (j) la modificación de la forma del órgano de administración de La Finca Global Assets; el establecimiento o la modificación del número de miembros del órgano de administración y también las decisiones relacionadas con su nombramiento o su cese; el importe de la remuneración anual del Consejo de Administración; y la creación de las Comisiones del Consejo de Administración;
- (k) el nombramiento, destitución o sustitución de auditores; y
- (l) la adquisición, enajenación o la aportación a otra sociedad de activos esenciales, presumiéndose que un activo es esencial cuando su valor supere el 25% del valor de los activos que figuren en el último balance aprobado.

- Mayorías en sede de consejo:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 12.11 de los estatutos de La Finca Global Assets, los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos concurrentes a la sesión, salvo disposición legal específica en otro sentido y salvo los que versen sobre las materias indicadas a continuación, que requerirán el voto favorable de, al menos, cuatro (4) Consejeros (si aumentase el número de miembros, el número de votos favorables exigido aumentará en la misma proporción):

- a. aprobación del plan de negocio, su revisión anual y cualquier modificación sustancial del mismo; será considerada como sustancial cualquier modificación que implique un cambio en más del cinco por ciento (5%) en la suma agregada de costes, inversiones e ingresos del plan de negocio existente;
- b. aprobación del presupuesto anual para cada ejercicio social, tanto para La Finca Global Assets como para cada activo, así como cualquier modificación sustancial del mismo; se considerará sustancial cualquier modificación que implique una estimación de aumento en los costes o inversiones o una estimación de reducción en los ingresos de más del cinco por ciento (5%) en relación con el presupuesto existente;
- c. la formalización, modificación o extensión de contratos de arrendamiento, con la excepción de aquellos que hubiese aprobado previamente el comité de arrendamientos o que cumplan los criterios siguientes:
 - la renta neta de gastos e impuestos no se desvía en más de un quince por ciento (15%) de la renta objetivo (neta de impuestos y cargos por servicios no recuperables) en relación con los inmuebles reflejados en el plan de negocio o presupuesto anual aplicable;
 - cualquier periodo de carencia más cualquier contribución realizada por La Finca Global Assets a obras privativas llevadas a cabo por el arrendatario que no impliquen conjuntamente una cantidad superior al veinte por ciento (20%) de la renta agregada para el plazo de duración obligatorio del contrato de arrendamiento correspondiente;
 - la renta se actualiza anualmente de conformidad con el índice de precios al consumo (IPC); y
 - la duración del contrato no es inferior a dos (2) años ni superior a cinco (5) años.
- d. cualquier inversión en bienes inmuebles o en títulos representativos de capital, y cualquier inversión en bienes muebles por importe agregado superior a cien mil euros (100.000 euros) anuales, que no estén reflejadas en el plan de negocio o el presupuesto anual aplicable;
- e. aprobación de gastos de mantenimiento y costes operativos en una cantidad agregada superior a cien mil euros (100.000 euros) anuales que no estén contemplados en el presupuesto anual;
- f. contratación de personal cuando dicha contratación, en número o coste, no se hubiese contemplado en el plan de negocio o presupuesto anual;
- g. cualquier decisión en materia de personal cuando impliquen un gasto que, conjuntamente con el resto de los gastos de personal, exceda en más de un quince por ciento (15%) del importe que para dicho concepto figure en el plan de negocios o en el presupuesto anual, sin tener en cuenta para el cálculo de dicha desviación el personal indicado en el apartado (y) siguiente;
- h. la venta, transmisión, o cualquier otra disposición o gravamen sobre los activos inmobiliarios de La Finca Global Assets, cuando la transacción no esté incluida en el presupuesto anual o en el plan de negocio;
- i. la venta, transmisión o cualquier otra disposición sobre los activos mobiliarios de La Finca Global Assets cuando la transacción no esté incluida en el presupuesto anual o en el plan de

negocio y tenga una cuantía (ya sea individual o conjunta con otras operaciones llevadas a cabo en el mismo ejercicio social) de más de cien mil euros (100.000 euros);

- j. la formalización, modificación o prórroga de acuerdos o contratos que excedan el curso ordinario del negocio, incluidos los de joint venture y la ejecución de alianzas estratégicas con terceros ajenos a La Finca Global Assets;
- k. Financiación:
 - la suscripción de contratos de financiación por parte de La Finca Global Assets durante un periodo superior a un (1) año;
 - la suscripción de cualesquiera acuerdos de financiación por parte de La Finca Global Assets por un importe superior (de forma individual o conjunta con otros suscritos durante el mismo ejercicio) a un millón de euros (1.000.000 euros);
 - la modificación de los términos y condiciones existentes de cualquier financiación prevista en este artículo;
 - contratos de cobertura, swaps o derivados;
 - la concesión de préstamos o créditos por parte de La Finca Global Assets a terceros;
 - la concesión de cualesquiera garantías reales sobre los activos inmobiliarios de La Finca Global Assets; y
 - la concesión de garantías personales, salvo que se hagan en el contexto de la transmisión de un determinado activo a un tercero;
- l. el comienzo o extinción por medio de un acuerdo extrajudicial de cualesquiera demandas o procedimientos judiciales por un importe superior a (a) individualmente, ciento cincuenta mil euros (150.000 euros), o (b) de forma conjunta en cualquier ejercicio, de quinientos mil euros (500.000 euros).
- m. la autorización para la realización o modificación de transacciones con partes vinculadas (según este término se define en el artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades), independientemente de su cuantía, incluyendo el contrato de gestión;
- n. la delegación de facultades del Consejo en relación con las materias previstas en este precepto;
- o. la formulación de las cuentas anuales;
- p. la aprobación de cualquier folleto de emisión o admisión a cotización de valores, así como de la información pública a comunicar al mercado;
- q. el nombramiento, en su caso, de los miembros de las comisiones del Consejo de Administración y la fijación de su retribución;
- r. la modificación de las retribuciones individuales de los miembros del consejo, incluidas las del presidente;
- s. el nombramiento y cese, en su caso, de los directivos que reportan al presidente y la fijación y modificación de sus remuneraciones en cuantía superior al cinco por ciento (5%) anual;

- t. la propuesta a la Junta General de cualquier decisión sobre la que se prevea una mayoría reforzada;
- u. los aumentos de capital cuya ejecución hubiera sido delegada por la Junta General a favor del Consejo de administración de La Finca Global Assets en virtud del artículo 313 de la Ley de Sociedades de Capital;
- v. el nombramiento de empresas de tasación;
- w. la formalización de cualquier contrato de seguro cuya prima anual exceda de quinientos mil euros (500.000 euros) o la compañía aseguradora no sea una de las cinco primeras que operan en España en cuando a rating de crédito;
- x. cualquier modificación sustancial de los principios contables de La Finca Global Assets;
- y. el nombramiento de un nuevo gestor de activos ("*asset manager*"), administrador de inmuebles ("*facility manager*") o administrador de propiedades ("*property manager*"), y los términos de dichos nombramientos.

Asimismo, el Acuerdo de Accionistas establece determinadas reglas para la transmisión de las acciones por parte de los accionistas, que se resumen a continuación:

1.- Periodo de Permanencia

Ninguna de las partes puede directa o indirectamente transmitir las acciones de su titularidad en La Finca Global Assets durante un plazo de 3 años desde la firma del Acuerdo de Accionistas, esto es, hasta el 28 de diciembre de 2019 (el "**Periodo de Permanencia**"), salvo (i) autorización previa y por escrito del otro accionista, o (ii) determinadas excepciones habituales en este tipo de contratos (e.g., transmisiones intragrupo).

2.- Derecho de primera oferta

Si, transcurrido el Periodo de Permanencia, uno de los accionistas deseara transmitir acciones, resultará de aplicación el proceso de Derecho de Primera Oferta que se describe en detalle en el párrafo 3 del apartado 4 del presente Documento Informativo, si bien en el caso de que el transmitente sea Grupo La Finca, éste último no tendrá la posibilidad de iniciar el Mecanismo de Salida o el Mecanismo de Asignación de Activos allí descritos (salvo que el porcentaje de participación de Mansfield en La Finca Global Assets supere el 50%).

3.- Derecho de Arrastre

En el caso de que Grupo La Finca reciba una oferta de un tercero de buena fe y en condiciones de mercado para la adquisición en metálico de la totalidad del capital social, podrá requerir y obligar a Mansfield a que transmita sus acciones al mencionado tercero, siempre que el precio a pagar implique que Mansfield obtenga una tasa interna de retorno neta de impuestos acumulada anual de su inversión igual o superior al 25% y un multiplicador neto de impuestos sobre el importe invertido en la Sociedad por Mansfield de al menos 2.

El derecho de arrastre prevalece sobre el derecho de primera oferta y el derecho de acompañamiento.

4.- Derecho de Acompañamiento

En el caso de que Grupo La Finca reciba una oferta de un tercero de buena fe (en los términos descritos para el derecho de arrastre), para adquirir, en un solo acto o en actos sucesivos, un número de acciones tal que su participación quede por debajo del 50,01% del capital social de La Finca Global Assets, y siempre que Grupo La Finca no ejercite su derecho de arrastre, Mansfield tendrá derecho a obligar a Grupo La Finca a que obtenga de dicho tercero el compromiso firme y por escrito de adquirir asimismo la totalidad de las acciones de las que sea titular Mansfield en los mismos términos y condiciones ofrecidos a Grupo La Finca.

En el caso de que Grupo La Finca no consiga obtener el citado compromiso del tercero comprador, la transmisión se ejecutará incluyendo un número de acciones de Mansfield proporcional a su participación en La Finca Global Assets.

Mansfield dispondrá de 30 días para valorar la oferta del tercero y decidir si ejercita o no su derecho de acompañamiento.

5.- Transmisiones indirectas

Los accionistas tendrán un derecho de primera oferta sobre las acciones de La Finca Global Assets cuando, sin ser dichas acciones objeto de transmisión directa, haya un cambio de control en la sociedad a través de la cual el accionista en cuestión es titular de dichas acciones, siempre que las acciones de La Finca Global Assets representen, al menos, el 40% de los activos en el balance de la sociedad que se transmite. A estos efectos, se entenderá que existe "cambio de control" cuando la persona o entidad que controla dicha sociedad deje de ostentar, directa o indirectamente, al menos el cincuenta y uno por ciento del capital social (51%) o deje de tener el control o el control conjunto de dicha entidad.

En caso de que se produzca un cambio de control en uno de los accionistas sin que dicho cambio de control haya sido notificado al otro accionista, el accionista que no fue notificado del cambio de control tendrá derecho a ejercitar una opción de compra sobre las acciones titularidad del accionista que no hubiera notificado el cambio de control por el precio implícito de las acciones en la venta indirecta que dé lugar al cambio de control.

Adicionalmente, en algunos casos de cambios de control, Mansfield tendrá derecho a iniciar un proceso de separación de La Finca Global Assets.

6.- Otros compromisos

Finalmente, en otros compromisos contractuales complementarios del Acuerdo de Accionistas Grupo La Finca asume la obligación de no vender las acciones, transmitir las, cederlas, canjearlas, gravarlas, disponer de ellas de cualquier otra manera o constituir derechos de opción o restricción a su libre transmisibilidad en contravención a lo dispuesto en el Acuerdo de Accionistas.

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI

De conformidad con el artículo 1.7 del Apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMI, Wert, accionista principal de la Sociedad, con porcentaje de participación superior al 5%, ha adquirido el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro de los doce meses siguientes a la incorporación de Mansfield en el MAB. Se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

Asimismo, los 20 accionistas minoritarios que han adquirido acciones de Mansfield para cumplir con el requisito de difusión mínima han adquirido el compromiso de no transmitir, directa o indirectamente, las acciones de la Sociedad hasta el próximo 22 de abril de 2020 (incluido).

Adicionalmente, la Sociedad y el actual accionista mayoritario se comprometen a dotar una vez al Proveedor de Liquidez de acciones adicionales por un valor de mercado de hasta 200.000 euros (en conjunto) en el caso de que las 11.539 acciones que la Sociedad ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez con ocasión de la incorporación al MAB se agotasen en el periodo comprendido entre la fecha de incorporación a cotización y el 22 de abril de 2020 (incluido) y el Proveedor de Liquidez solicitase la dotación de dichas acciones adicionales durante el citado periodo.

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad

El entonces accionista único de la Sociedad acordó, con fecha 28 de junio de 2019, la modificación de los Estatutos Sociales con el objeto de adaptar el contenido de los mismos a los requisitos exigidos por el MAB. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

De manera más específica, y sin perjuicio de las modificaciones estatutarias mencionadas a lo largo del presente Documento Informativo, el artículo 8 bis regula la obligación de los accionistas de comunicar las participaciones significativas en el capital social de la Sociedad, así como la suscripción de pactos parasociales. El contenido de dicho artículo es el siguiente:

"Artículo 8 bis. - Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales

a) Comunicación de participaciones significativas

Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.

Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de tres días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

b) Comunicación de pactos parasociales

Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.

Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.

La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

Lo dispuesto en los apartados a) y b) anteriores se entiende sin perjuicio de las restantes obligaciones de comunicación que pueda imponer la normativa aplicable."

Por otro lado, el artículo 8 ter de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece el régimen aplicable al supuesto de solicitud de exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB. El contenido de dicho artículo es el que se indica a continuación:

"Artículo 8 ter. - Exclusión de negociación en el MAB

En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

La Sociedad no estará sujeta a la obligación indicada en el párrafo anterior cuando acuerde la admisión a negociación de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado Alternativo Bursátil"

Por último, los supuestos de adquisiciones de las que se derive un cambio de control, tal y como se ha mencionado en el apartado 3.4 del presente Documento Informativo, están contempladas en el artículo 8.b) de los estatutos sociales, cuya transcripción literal es la siguiente:

"8.b) Transmisión en caso de cambio de control

No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.

El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones."

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La Junta General de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales, cuyo contenido se resume a continuación.

a) Clases de Juntas Generales (Artículo 11 de los Estatutos)

Las juntas generales de accionistas podrán ser ordinarias o extraordinarias. Es ordinaria la que, previa convocatoria al efecto, debe reunirse necesariamente dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio para, en su caso, aprobar la gestión social, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Todas las demás juntas tendrán el carácter de extraordinarias y se celebrarán cuando las convoque el órgano de administración, o, en su caso, los liquidadores de la sociedad, siempre que lo consideren necesario o conveniente para los intereses sociales y en todo caso en las fechas o periodos que determinen la ley y los estatutos.

b) Convocatoria (Artículos 11, 12 y 15 de los Estatutos)

El órgano de administración deberá convocar la junta general ordinaria para su celebración dentro de los 6 primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la junta general siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los 2 meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Las juntas generales se convocarán mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad, celebrándose en el término municipal donde la Sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para ser celebrada en el domicilio social.

El anuncio expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, pudiendo hacerse constar, asimismo, la fecha en la que, si procediere, haya de reunirse la junta en segunda convocatoria, debiendo mediar entre ambas, por lo menos, un plazo de veinticuatro horas, así como el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar, el cargo de la persona o personas que realizaron la convocatoria y, cuando así lo exija la Ley, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, de obtener, de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la junta y los informes técnicos establecidos en la Ley.

Si la junta general, debidamente convocada, no se llegare a celebrar en primera convocatoria ni se hubiere previsto en el anuncio la fecha de la segunda, esta deberá ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la junta no celebrada y con, al menos, diez días de antelación a la fecha fijada para la reunión.

Los accionistas que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una junta general de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día, debiendo procederse en tal caso en la forma establecida por las normas que lo regulan.

No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, la junta quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, como junta universal, siempre que esté presente o representado la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el orden del día de la misma. La junta universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

c) Constitución (Artículo 14 de los Estatutos)

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean al menos el 25% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

Para que la junta general, ordinaria o extraordinaria, pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesario, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

d) Derecho de asistencia (artículo 13 de los Estatutos)

Podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de, al menos, un número de acciones de la Sociedad que sea equivalente al uno por mil del capital social y que se hallen inscritos como tales en el

correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

La asistencia a la junta también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y éste disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta. Las respuestas a los accionistas que ejerciten su derecho de información durante la junta y cuyo derecho no pudiera satisfacerse en dicho momento se producirán por escrito durante los siete (7) días siguientes a la finalización de la junta.

El voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de junta general podrá delegarse o ejercitarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto que ejerce su derecho de voto. Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la junta como presentes.

Los administradores de la Sociedad deberán asistir a las juntas generales. Asimismo, podrán asistir directores, gerentes, técnicos y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales.

e) Derecho de representación (artículo 13 de los estatutos)

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito o por medios de comunicación a distancia que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital para el ejercicio del derecho de voto a distancia y deberá ser con carácter especial para cada Junta. Los poderes especiales deberán entregarse para su incorporación a la documentación social, salvo si constaran en documento público. Quedan a salvo los supuestos específicamente regulados por la Ley de Sociedades de Capital respecto a representación familiar o con poder general.

El representante podrá tener la representación de más de un accionista sin limitación en cuanto al número de accionistas representados. Cuando un representante tenga representaciones de varios accionistas, podrá emitir votos de signo distinto en función de las instrucciones dadas por cada accionista. En todo caso, el número de acciones representadas se computará para la válida constitución de la Junta.

Las entidades que aparezcan legitimadas como accionistas en virtud del registro contable de las acciones pero que actúen por cuenta de diversas personas, podrán en todo caso fraccionar el voto y ejercitarlo en sentido divergente en cumplimiento de instrucciones de voto diferentes, si así las hubieran recibido.

Dichas entidades intermediarias podrán delegar el voto a cada uno de los titulares indirectos o a terceros designados por éstos.

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la junta tendrá el valor de revocación.

f) Mesa de la junta y acta (Artículos 15 y 16 de los Estatutos)

Actuará como Presidente el Presidente del Consejo de Administración o, en ausencia de éste, el Vicepresidente, si existiere y, en ausencia de ellos, el accionista que la propia Junta acuerde. Actuará como Secretario el Secretario del Consejo de Administración o, en ausencia de éste, el Vicesecretario, si existiere y, en ausencia de ellos, el accionista que la propia Junta acuerde. Corresponde al presidente dirigir las deliberaciones, conceder el uso de la palabra y determinar el tiempo de duración de las sucesivas intervenciones.

Todos los acuerdos sociales que se adopten en las reuniones de la junta general se documentarán en acta, con los requisitos legales, que se extenderá o transcribirá en el libro de actas correspondiente. La lista de asistentes a la junta se incluirá necesariamente en el acta. El acta deberá ser aprobada por la propia junta general, al final de la reunión, o en su defecto, dentro del plazo de quince días por el presidente de la junta general y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría.

g) Adopción de acuerdos (Artículo 15 de los Estatutos)

Los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta general (entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado).

Sin embargo, para la adopción de acuerdos sobre emisión de obligaciones, aumento o reducción del capital, cualquier otra modificación de los estatutos sociales, emisión de obligaciones, supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. No obstante, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho a voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

En la junta general deberán votarse separadamente, aunque figuren en el mismo punto del orden del día, todos los asuntos que sean sustancialmente independientes entre sí y, en todo caso, (i) el nombramiento, la ratificación, la reelección o la separación de cada administrador; y (ii) en la modificación de los estatutos sociales, la de cada artículo o grupo de artículos con autonomía propia.

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función

Con fecha 17 de julio de 2019, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2017, de 20 de diciembre, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión y de Sociedad Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) a través del Mercado Alternativo Bursátil y su normativa de desarrollo.

“El objeto de los contratos de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.

El contrato de liquidez prohibirá expresamente que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de la sociedad cualesquiera instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la sociedad.

El Proveedor de Liquidez deberá disponer de una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el contrato de liquidez respecto a la sociedad de cuyas acciones se trate.

El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2017.

Mansfield se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad de 11.539 acciones equivalentes a 150.007 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

Adicionalmente, la Sociedad y el actual accionista mayoritario se comprometen a dotar una vez al Proveedor de Liquidez de acciones adicionales por un valor de mercado de hasta 200.000 euros (en conjunto) en el caso de que las 11.539 acciones que la Sociedad ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez con ocasión de la incorporación al MAB se agotasen en el periodo comprendido entre la fecha de incorporación a cotización y el 22 de abril de 2020 (incluido) y el Proveedor de Liquidez solicitase la dotación de dichas acciones adicionales durante el citado periodo.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que Mansfield no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del MAB.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Tal y como se ha indicado en el apartado 3.5 del presente Documento Informativo, con fecha 16 de junio de 2016, Mansfield suscribió un acuerdo de inversión con Grupo La Finca y sus socios para regular la futura adquisición de un 39% de La Finca Global Assets por parte de Mansfield. De conformidad con el acuerdo de inversión, en caso de que tengan lugar determinados supuestos y, en cualquier caso, no más tarde del 28 de diciembre de 2021, se llevará a cabo una valoración de La Finca Global Assets y, en caso de que, sobre la base de dicha valoración, Mansfield alcance determinados umbrales de tanto una tasa interna de rentabilidad equivalente o mayor al 15% como un multiplicador de activos de al menos 1,2, Mansfield estará obligada a abonar a Grupo La Finca un precio adicional por la adquisición del 39% de La Finca Global Assets de hasta 15 millones de euros.

Asimismo, existe el Acuerdo entre Accionistas relativo a La Finca Global Assets que se describe en el apartado 3.5 del presente Documento Informativo.

A continuación, se resume la regulación de la potencial salida de Mansfield del capital social de La Finca Global Assets, de acuerdo con lo previsto en el Acuerdo de Accionistas de fecha 28 de diciembre de 2016, firmado entre Mansfield y Grupo La Finca.

1 Proceso de Derecho de Primera Oferta

Si, transcurrido el Periodo de Permanencia descrito en el apartado 3.5 del presente Documento Informativo, Mansfield deseara desinvertir todas sus acciones, deberá iniciar dicho proceso mediante el envío de una notificación indicando su intención de transmitir acciones (la "**Notificación del Derecho de Primera Oferta**") sujeto a las previsiones que se describen a continuación.

Ante dicha notificación, Grupo La Finca deberá notificar al Consejo de Administración en el plazo de 30 días naturales:

- (a) Su intención de no adquirir las acciones. En este supuesto, alternativamente, Mansfield podrá:
 - (i) no iniciar el Mecanismo de Salida que se describe en el apartado 3, pero continuar con su intención de vender a un tercero. Si no hubiera vendido las acciones a un tercero en los doce meses siguientes, Mansfield deberá iniciar de nuevo el procedimiento de Derecho de Primera Oferta para poder transmitir sus acciones a un tercero; o
 - (ii) iniciar el Mecanismo de Salida mediante el envío de la Notificación Inicial de Salida y la solicitud de valoración de La Finca Global Assets (ver 2).
- (b) Su intención de adquirir en metálico todas las acciones que Mansfield pretenda vender, incluyendo el precio por cada acción y la fecha de formalización de la adquisición (la "**Oferta de Adquisición**"). Mansfield dispondrá de un periodo de 30 días hábiles para aceptar o rechazar la Oferta de Adquisición y la falta de notificación será entendida como rechazo de la misma.
 - (i) Si la Oferta de Adquisición es aceptada por Mansfield, la transmisión a Grupo La Finca se formalizará en los 30 días hábiles siguientes.
 - (ii) Si la Oferta de Adquisición no es aceptada, Mansfield podrá:

1. No iniciar el Mecanismo de Salida pero continuar con la venta de sus acciones. En este caso, no podrá transmitir su participación por un precio inferior al de la Oferta de Adquisición. Transcurrido el plazo de 12 meses sin haberse procedido a la venta de las acciones, Mansfield deberá reiniciar el procedimiento de Derecho de Primera Oferta para poder transmitir sus acciones a un tercero.
2. Iniciar el Mecanismo de Salida mediante el envío de la Notificación Inicial de Salida y la solicitud de valoración de La Finca Global Assets.

2 Procedimiento de valoración de la Sociedad

Efectuada la Notificación Inicial de Salida, se determinará el valor real de mercado de La Finca Global Assets (el "VRM").

El VRM será determinado por dos expertos independientes a partir de la valoración de los activos realizada por dos tasadores inmobiliarios (según criterio RICS) de acuerdo con el procedimiento contenido en el Acuerdo de Accionistas.

3 Mecanismo de Salida

Iniciado el Mecanismo de Salida, Mansfield dispondrá de un plazo de 10 meses desde la Notificación Inicial de Salida para vender su participación, según sigue:

- (a) Si Mansfield recibe una oferta vinculante por una cantidad igual o mayor al Precio Base (95% del VRM de La Finca Global Assets) y
 - (i) Grupo La Finca acepta al tercero como accionista, se producirá la transmisión al tercero por el precio ofrecido; o si
 - (ii) Grupo La Finca rechaza al tercero como accionista, Mansfield podrá obligar a Grupo La Finca a que adquiera sus acciones por el precio ofrecido. En caso de que Grupo La Finca no completase dicha adquisición, Mansfield tendrá derecho a promover su separación mediante el Mecanismo de Asignación de Activos (según este término se explica en el apartado siguiente).
- (b) Si dentro del plazo señalado de 10 meses, Mansfield no ha sido capaz de completar la venta de sus acciones por más del Precio Base, Mansfield tendrá derecho a notificar su intención de seguir adelante con su salida de La Finca Global Assets (la "**Notificación Final de Salida**"). En ese caso, Grupo La Finca tendrá derecho a adquirir, por sí mismo o a través de un tercero, las acciones en el plazo de 3 meses al Precio Base. Si, transcurrido ese plazo, Grupo La Finca no adquiere las acciones, Mansfield tendrá derecho a continuar el proceso de su separación mediante el Mecanismo de Asignación de Activos.

4 Mecanismo de Asignación de Activos:

El Mecanismo de Asignación de Activos consiste en el derecho de Mansfield a:

- (a) Promover su separación de La Finca Global Assets mediante un proceso de escisión de La Finca Global Assets o cualquier otro procedimiento que permita el reparto de los activos existentes de La Finca Global Assets de forma proporcional al porcentaje de su participación en el capital social de La Finca Global Assets.

En el caso de segregación total, se constituirían dos sociedades, a una de las cuales se asignaría La Finca Business Park ("**LFBP**") y a la otra los otros activos (los "**Otros Activos**"), recibiendo Mansfield las acciones de la sociedad titular de los Otros Activos, y Grupo La Finca las acciones de la sociedad titular de LFBP.

En el caso de segregación parcial, se constituiría una sociedad a la que se traspasarían los Otros Activos, entregándose las acciones de esta sociedad a Mansfield.

- (b) Optar por adquirir todos o parte de los Otros Activos, según sean seleccionados por Mansfield, cuya valoración NAV (esto es, el valor de la tasación de cada uno de los Otros Activos que se transmitan menos la deuda financiera asociada a cada uno de ellos) sea lo más cercana posible al valor de las acciones de Mansfield en La Finca Global Assets valorada al Precio Base (los "**Activos Seleccionados**"). La Finca Global Assets transmitirá dichos Activos Seleccionados contra la entrega de: (i) el pago en metálico de la deuda financiera asociada a los Activos Seleccionados; (ii) la entrega de todas las acciones de La Finca Global Assets titularidad de Mansfield valoradas al Precio Base.

Una vez adquiridas por La Finca Global Assets las acciones propiedad de Mansfield, La Finca Global Assets ejecutará una reducción de capital por amortización de acciones propias.

La diferencia entre la valoración NAV de los Otros Activos o los Activos Seleccionados (según el procedimiento elegido) y la valoración de la participación accionarial de Mansfield en La Finca Global Assets, será compensada entre Grupo La Finca o Mansfield (según corresponda) en efectivo.

El mecanismo de asignación de activos anteriormente descrito deberá llevarse a cabo en el plazo de tres (3) meses desde la Notificación Final de Salida.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 26 de febrero de 2019 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en función de la Circular 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación Social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez y Entidad Agente descrito anteriormente.

5.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor

En el marco del proceso de incorporación de las acciones de la Sociedad en el MAB:

- i. Gloval Valuation, S.A.U. ha emitido un informe con fecha 27 de junio de 2019 de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo VI del presente Documento Informativo.

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento a Mansfield en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) Deloitte, S.L. ha elaborado la Due Diligence financiera de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 16/2016 del MAB.
- (ii) Clifford Chance S.L.P.U., ha elaborado la Due Diligence societaria de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 16/2016 del MAB.

**ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el
régimen de SOCIMIs**

**A LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA
ADMINISTRACIÓN DE MARÍA DE MOLINA, DELEGACIÓN DE MADRID**

**COMUNICACIÓN DE LA OPCIÓN POR EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE
LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO
INMOBILIARIO (SOCIMI)**

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A., con N.I.F. A-87.421.582 y domicilio en Madrid, calle Príncipe de Vergara 131, planta primera (la "**Sociedad**"), y en su representación doña Belén Garrigues Calderón, con D.N.I. 02541429K y con domicilio a efectos de notificaciones sito en Madrid, calle Príncipe de Vergara, 131, planta primera, 28002, que actúa en su condición de representante legal de TMF Sociedad de Dirección, S.L., la cual es administradora única de la Sociedad según se hace constar en virtud de la escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez, el día 16 de noviembre de 2015 con número 4.345 de su protocolo y cuya fotocopia se adjunta como **Documento Número 1**, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

PRIMERO.- Acuerdo por el que la Sociedad ha optado por el régimen especial de SOCIMI

Que, con fecha 5 de julio de 2017, el socio único de la Sociedad (esto es, WERT PCI S.A R.L.) ha adoptado, con efectos a partir de 1 de enero de 2017, el correspondiente acuerdo de acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Dicho acogimiento se realiza de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley 11/2009**" o "**Ley de SOCIMI**").

Dicho extremo resulta acreditado mediante la copia de la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales de la Sociedad, otorgada con fecha 23 de agosto de 2017 ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez con número 3.471 de su protocolo, que se aporta como **Documento Número 2**.

SEGUNDO.- Cumplimiento de los requisitos para el acogimiento al régimen fiscal especial previstos por la Ley 11/2009

Que, en el momento de realizar la presente comunicación, la Sociedad cumple con los siguientes requisitos:

(a) Objeto Social

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. Siendo el código CNAE 6420.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Dicho extremo resulta acreditado mediante la copia de la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales de la Sociedad, que se aporta como **Documento Número 2**.

(b) Acciones

Las acciones de la Sociedad son nominativas, existiendo una única clase de acciones.

Este punto se hace constar en la copia de la escritura de constitución de la Sociedad, otorgada con fecha 16 de noviembre de 2015 ante el Notario de Madrid, Don Francisco Javier Piera Rodríguez con número 4.345 de su protocolo, que se aporta como **Documento Número 1**.

(c) Denominación Social

La Sociedad ha acordado que su denominación social sea MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.

Dicho extremo resulta acreditado mediante la copia de la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales de la Sociedad, que se aporta como **Documento Número 2**.

(d) Forma jurídica: Sociedad Anónima

La Sociedad está válidamente constituida de conformidad con las leyes de España, bajo la forma jurídica de Sociedad Anónima.

La Sociedad se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-612869, Tomo 34065, Libro 0, folio 161.

(e) Distribución obligatoria de resultados

La Sociedad ha incluido igualmente en sus estatutos sociales la distribución obligatoria de sus resultados, todo ello de conformidad con lo prevenido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, según se acredita en la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales de la Sociedad, que se aporta como **Documento Número 2**.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de SOCIMI, dentro de los dos años siguientes al ejercicio de esta opción se cumplirán el resto de requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI.

TERCERO.- Momento temporal de la presente comunicación

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, tanto el acuerdo citado en el punto Primero anterior como la presente comunicación se realizan con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del primer período impositivo en el que le será de aplicación el régimen fiscal especial (esto es, 1 de enero de 2017 – 31 de diciembre de 2017).

Y en virtud de todo lo anterior,

SOLICITA

Que tenga por presentado el presente escrito, junto con los documentos que le acompañan, por hechas las anteriores manifestaciones y por comunicado en tiempo y forma el acuerdo de acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI para el ejercicio fiscal 2017 y siguientes, todo ello en virtud de lo regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI.

Madrid, a 18 de septiembre de 2017.



Fdo.: Doña Belén Garrigues Calderón

en nombre y representación de TMF Sociedad de Dirección, S.L.,
administrador único de **MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.**

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE841038932017

Fecha: 27-09-2017

Hora: 15:16:56

Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: R0000 - Trámite genérico recaudación

Procedimiento: R100 - Otros procedimientos de Recaudación.

Asunto: Acogimiento al régimen SOCIMI

Datos del interesado

NIF: A87421582

Nombre / Razón social: MANSFIELD INVEST SA

Datos del representante

NIF: B64195308

Nombre / Razón social: TMF VAT & FISCAL REP.SERV.SPAIN, SL

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	//tmf-group.com/ESMAD/Home/manero01/Desktop/20170917_Mansfield_Document re SOCIMI.pdf	ESCRITUO SOCIMI	200 - Otros documentos	134398	4FC51518D8802F135D74798609B0B951BB5454FF	7JXTWYDMNLPJ6KLV
2	//tmf-group.com/ESMAD/Home/manero01/Desktop/20151116_M	E P CONSTITUCIO	200 - Otros	2286210	BFFA27A6D63B4643ECC44	HX292PWUHYTT4RA9

	ansfield Invest_Incorporation deed_Registered_4.345. pdf	N	documentos		4B5D5864D2E70D5F01A	
3	//tmf- group.com/ ESMAD/Home/manero0 1/Desktop/2 0170823_M ansfield Invest_Deed re Change name_Registered_3.471. pdf	E P CAMBIO DE DENOMINACION	200 - Otros documentos	589793	F522835DDC5ABE5BD3957 01CD452192F0577BBAD	EVSAXNA8ZH9XEVSS

La autenticidad de este documento, firmado electrónicamente (art. 20 RD 1671/2009 y Resoluciones de la Presidencia de la AEAT de 28-12-2009 y de 4-2-2011), puede ser comprobada mediante el **Código Seguro de Verificación GT463PHA3Y8MN59M** en <https://www.agenciatributaria.gob.es>.

La emisión de este recibo de presentación no prejuzga la admisión definitiva del escrito si concurriera alguna de las causas de rechazo contenidas en el artículo 29.1 del Real Decreto 1671/2009, de 6 de noviembre.

**ANEXO II Cuentas Anuales no auditados de Mansfield Invest SOCIMI, S.A. para
el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016**

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre
de 2016 (con cifras comparativas al 2015)

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas

BALANCE ABREVIADO	1
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA	2
ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3
ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	4
1. Información general y actividad de la Sociedad	5
2. Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas	5
3. Aplicación del resultado.....	7
4. Normas de registro y valoración.....	7
5. Inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias	12
6. Activos financieros.....	13
7. Pasivos financieros.....	14
8. Fondos propios	14
9. Administraciones públicas y situación fiscal.....	16
10. Ingresos y gastos.....	17
11. Subvenciones, donaciones y legados.....	17
12. Operaciones y saldos con partes vinculadas	18
13. Otra información.....	18
14. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero.....	19

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Balance abreviado correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de
2016 y 2015 (Expresado en euros)

BALANCE ABREVIADO

ACTIVO		NOTAS	2016	2015
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		86.871.129,70	-
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	6	86.871.129,70	-
B)	ACTIVO CORRIENTE		1.022.643,70	14.178,26
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	1.022.643,70	14.178,26
TOTAL ACTIVO (A + B)			87.893.773,40	14.178,26

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	2016	2015
A)	PATRIMONIO NETO		87.827.871,00	14.109,18
A-1)	Fondos propios		87.827.871,00	14.109,18
I.	Capital	8	8.760.000,00	15.000,00
1.	Capital escriturado		8.760.000,00	60.000,00
2.	(Capital no exigido)		-	(45.000,00)
II.	Prima de emisión	8	78.300.000,00	-
III.	Reservas	8	(729,47)	-
V.	Resultados de ejercicios anteriores	8	(890,82)	-
VI.	Otras aportaciones de socios	8	969.999,55	-
VII.	Resultado del ejercicio	3, 8	(200.508,26)	(890,82)
B)	PASIVO NO CORRIENTE		-	-
C)	PASIVO CORRIENTE		65.902,40	69,08
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7, 9	65.902,40	69,08
2.	Otros acreedores		65.902,40	69,08
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			87.893.773,40	14.178,26

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Expresada en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

		NOTAS	2016	2015
7.	Otros gastos de explotación	10	(200.508,26)	(890,82)
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(200.508,26)	(890,82)
B)	RESULTADO FINANCIERO		-	-
C)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(200.508,26)	(890,82)
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO		(200.508,26)	(890,82)

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Expresada en euros)

ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	NOTAS	2016	2015
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		(200.508,26)	(890,82)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(200.508,26)	(890,82)

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresado en euros)

ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital		Prima de emisión	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
		Escriturado	No exigido						
A)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014	-	-	-	-	-	-	-	-
B)	SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015	-	-	-	-	-	-	-	-
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(890,82)	(890,82)
II.	Operaciones con socios o propietarios	60.000,00	(45.000,00)	-	-	-	-	-	15.000,00
3.	Otras operaciones con socios o propietarios	60.000,00	(45.000,00)	-	-	-	-	-	15.000,00
C)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015	60.000,00	(45.000,00)	-	-	-	-	(890,82)	14.109,18
D)	SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016	60.000,00	(45.000,00)	-	-	-	-	(890,82)	14.109,18
I.	Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(200.508,26)	(200.508,26)
II.	Operaciones con socios o propietarios	8.700.000,00	45.000,00	-	-	-	969.999,55	-	9.714.999,55
1.	Aumentos de capital	8.700.000,00	45.000,00	-	-	-	-	-	8.745.000,00
3.	Otras operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	969.999,55	-	969.999,55
III.	Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	78.300.000,00	(729,47)	(890,82)	-	890,82	78.299.270,53
E)	SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016	8.760.000,00	-	78.300.000,00	(729,47)	(890,82)	969.999,55	(200.508,26)	87.827.871,00

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

Su objeto social es el siguiente:

- La gestión y administración de valores representativos de fondos propios de sociedades y otras entidades, sean éstas residentes o no en territorio español, la inversión en sociedades y otras entidades, sean éstas o no residentes en territorio español, mediante la adquisición, suscripción, asunción, desembolso, tenencia, transmisión, enajenación, aportación o gravamen de valores o activos de carácter mobiliario incluyendo acciones, participaciones sociales, cuotas de participaciones sociales en sociedades o comunidades de bienes, derechos de suscripción de sociedades, obligaciones canjeables o no, bonos comerciales, partes de fundador, bonos de disfrute, valores mobiliarios de renta fija o variable admitidos o no a cotización en las Bolsas oficiales, títulos de Deuda Pública incluyendo bonos, letras y pagarés del Tesoro, letras de cambio y certificados de depósito, todo ello con plena sujeción a la legislación aplicable.
- La prestación de servicios de asesoramiento financiero y de inversiones a sociedades u otras entidades sean o no residentes en territorio español, así como la suscripción de contratos de colaboración empresarial y de servicios de apoyo a la gestión de otras empresas.
- La financiación de sociedades filiales o del Grupo al que la Sociedad pertenezca en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, mediante la concesión de préstamos u otros instrumentos financieros.
- La mera tenencia de valores extranjeros.

La Sociedad tiene un Administrador Único: TMF Sociedad de Dirección, S.L. representada por Belén Garrigues Calderón.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

Las cuentas anuales se han formulado por el Administrador Único de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

- El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. Han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad y se someterán a la aprobación de su Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.3 PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE

La preparación de las Cuentas Anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las actuales circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

2.5 COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

2.6 AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016 formulada por el Administrador Único de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente (en euros):

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(200.508,26)
Total.	(200.508,26)
Base de reparto	Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores. ...	(200.508,26)
Total.	(200.508,26)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 INMOVILIZADO MATERIAL

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.2 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar: Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” en el balance abreviado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

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

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia del mismo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Efectivo y medios equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja (plazo inferior a 3 meses) y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

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

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la Sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar: Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

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.

4.3 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

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

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

4.4 MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

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

4.5 IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

4.6 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

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

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias

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

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

4.7 TRANSACCIONES CON VINCULADAS

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

4.8 EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

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

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

5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

No ha existido inversión en inmovilizado material en los ejercicios 2016 y 2015.

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

5.1 INMOVILIZADO INTANGIBLE

No ha existido inversión en inmovilizado intangible en los ejercicios 2016 y 2015.

5.2 INVERSIONES INMOBILIARIAS

No han existido inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2016 y 2015.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

6.1 INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

A 31 de diciembre de 2016 las participaciones en empresas del grupo son como se detallan a continuación:

Información jurídica	
Denominación	La Finca Global Assets, S.L.
Domicilio	Paseo del club deportivo 1, Pozuelo de Alarcón, Madrid
Forma jurídica	Sociedad de responsabilidad limitada
Actividad	Promoción inmobiliaria
Porcentaje Participación	39%
Patrimonio neto	
Capital	5.673.000
Reservas	6.742.000
Otras partidas del patrimonio neto	213.776.000
Datos en la matriz	
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	86.871.129,70
Dividendos distribuidos a la Sociedad	0,00

Con fecha 28 de diciembre de 2016 la Sociedad adquirió el 39% de las participaciones de La Finca Global Assets, S.L. con domicilio en paseo del club deportivo 1, Pozuelo de Alarcón, Madrid, y NIF B87660957 mediante contrato de compraventa elevado a público ante el notario de Madrid Dña. Ana María-Tresguerres García con número 2.445 de su protocolo.

6.2 RESTO DE ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

Categorías	Clases	Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
		Créditos, Derivados y Otros		Instrumentos de patrimonio	
		2016	2015	2016	2015

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

Inversiones en empresas del grupo y asociadas	-	-	86.871.129,70	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.022.643,70	14.178,26	-	-
Total	1.022.643,70	14.178,26	86.871.129,70	-

7. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Derivados y Otros	
	2016	2015
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	65.887,93	-
Otros acreedores	65.887,93	-
Total	65.887,93	-

En la partida "Otros acreedores" no se incluyen los saldos que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

7.1 ANÁLISIS POR VENCIMIENTO

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

Categorías	1 año	Total
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	65.887,93	65.887,93
Otros acreedores	65.887,93	65.887,93
Total	65.887,93	65.887,93

8. FONDOS PROPIOS

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en el Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto.

	2016	2015
Fondos Propios	87.827.871,00	14.109,18
Patrimonio contable (artículo 363 de la LSC).	87.827.871,00	14.109,18

8.1 CAPITAL SOCIAL

Clase	Número	Valor nominal por acción	Valor nominal total
Ordinarias	8.760.000,00	1,00	8.760.000,00
Total	8.760.000,00	1,00	8.760.000,00

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

Al cierre del ejercicio 2016 el capital social de la Sociedad ascendía a 8.760.000,00 euros, representado por 8.760.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Al 31 de diciembre de 2016, WERT PCI S.À R.L., posee el 100% de las participaciones, por lo que la Sociedad tiene la consideración de Unipersonal. Al 31 de diciembre de 2016 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

Accionista	Cantidad de acciones	%
Wert PCI S.à r.l.	8.760.000	100%

8.2 RESERVAS

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene reservas negativas por importe de 729,47 euros correspondientes a los gastos de notaría y registro.

8.3 PRIMA DE EMISIÓN

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

A 31 de diciembre de 2016 la prima de asunción asciende a la cantidad de 78.300.000 euros.

8.4 OTRAS APORTACIONES DEL ACCIONISTA ÚNICO

	2016	2015
Otras aportaciones de socios	969.999,55	-

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 la partida de otras aportaciones de socios ascendía a 969.999,55 euros.

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

8.5 RESULTADOS NEGATIVOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

	2016	2015
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(890,82)	-

9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

9.1 SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	2016		2015	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Retenciones practicadas	-	14,47	-	69,08
Total saldos con las Administraciones Públicas	-	14,47	-	69,08

9.2 CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA BASE IMPONIBLE FISCAL

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente.

2016	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(200.508,26)	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(200.508,26)	-	-
Tipo impositivo:	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-	-	-

2015	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(890,82)	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(890,82)	-	-
Tipo impositivo:	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-	-	-
-------------------------------	---	---	---	---

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas compensables con bases imponibles positivas que pudiese obtener según el siguiente detalle:

(Euros) Ejercicio de generación	Pendiente a inicio del ejercicio 2016	Compensado en este ejercicio 2016	Pendiente al final del ejercicio 2016
2015	890,82		890,82
Total	890,82	-	890,82

La Sociedad puede estar sujeta a inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables. Al estar constituida en 2015 solamente estarían pendientes los ejercicios 2015 y 2016.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 GASTOS DE PERSONAL

La empresa no tiene plantilla, en consecuencia no ha habido cargas sociales.

10.2 OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2016 y 2015 es la siguiente:

Descripción	2016	2015
Servicios exteriores	200.508,26	890,82
Servicios de profesionales independientes	200.206,93	563,89
Servicios bancarios y similares	515,27	0,92
Otros servicios	(213,94)	326,01
Total	200.508,26	890,82

10.3 GASTOS E INGRESOS FINANCIEROS

La Sociedad no ha registrado gastos financieros durante los ejercicios 2016 y 2015.

La Sociedad no ha registrado ingresos financieros durante los ejercicios 2016 y 2015.

11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No han existido subvenciones, donaciones o legados durante el ejercicio 2016. Tampoco existió ninguna partida de este tipo en el ejercicio 2015.

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

12. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

12.1 RETRIBUCIONES AL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se ha devengado importe alguno en concepto de sueldos, dietas u otras remuneraciones al Administrador Único. De igual forma, el Administrador Único no mantiene saldos deudores o acreedores con la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ni tiene concedidos préstamos ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida. No existe personal, distinto al Administrador Único.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Administrador Único

Durante el ejercicio 2016 el Administrador Único de Mansfield Invest, S.A.U. así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

13. OTRA INFORMACIÓN

13.1 INFORMACIÓN SOBRE NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Riesgo de crédito:

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

Riesgo de liquidez:

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

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

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

13.2 PERSONAL

La empresa no tiene plantilla, en consecuencia no ha habido cargas sociales.

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 (Expresada en euros)

13.3 HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio no se ha producido ningún hecho relevante.

14. INFORMACION SOBRE DERECHOS DE EMISION DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

Durante el ejercicio la Sociedad no ha registrado gasto alguno ni ha considerado necesario registrar ninguna dotación para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

El Administrador Único de la Sociedad estima que al no existir dichas contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no es necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2016.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Formulación de las cuentas anuales abreviadas correspondiente al ejercicio 2016

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES:

Con fecha 4 de julio de 2017 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Administrador Único procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016. Las cuentas anuales abreviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 4 de julio de 2017



TMF Sociedad de Dirección, S.L.

Representada por Dña. Belén Garrigues Calderón

DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN

IDA

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica: SA: ☐ 01011 ☒ SL: ☐ 01012 ☐

NIF: ☐ 01010 ☐ A87421582 Otras: ☐ 01013 ☐

Denominación social: ☐ 01020 ☐ MANSFIELD INVEST, S.A.U.

Domicilio social: ☐ 01022 ☐ C/ PRINCIPE DE VERGARA, 131 PRIMERA PLANTA

Municipio: ☐ 01023 ☐ MADRID Provincia: ☐ 01025 ☐ MADRID

Código postal: ☐ 01024 ☐ 28002 Teléfono: ☐ 01031 ☐ 914260700

Pertenencia a un grupo de sociedades: DENOMINACIÓN SOCIAL NIF

Sociedad dominante directa: ☐ 01041 ☐ WERT PCI S.A.R.L. ☐ 01040 ☐ N0184840G

Sociedad dominante última del grupo: ☐ 01061 ☐ ☐ 01060 ☐

ACTIVIDAD

Actividad principal: ☐ 02009 ☐ ACTIVIDADES DE SOCIEDADES HOLDINGS (1)

Código CNAE: ☐ 02001 ☐ 6420 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2.016 (2)	EJERCICIO 2.015 (3)
FIJO (4):	☐ 04001 ☐ 0	☐ 0
NO FIJO (5):	☐ 04002 ☐ 0	☐ 0

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

☐ 04010	☐	☐
--------------------------------	--------------------------	--------------------------

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2.016 (2)		EJERCICIO 2.015 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	☐ 04120 ☐ 0	☐ 04121 ☐ 0	☐ 0	☐ 0
NO FIJO:	☐ 04122 ☐ 0	☐ 04123 ☐ 0	☐ 0	☐ 0

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

EJERCICIO 2.016 (2) EJERCICIO 2.015 (3)

	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	☐ 01102	☐ 2016	☐ 01 ☐ 01
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	☐ 01101	☐ 0216	☐ 12 ☐ 31

Número de páginas presentadas al depósito: ☐ 01901 ☐

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa: ☐ 01903 ☐

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros: ☐ 09001 ☒

Miles de euros: ☐ 09002 ☐

Millones de euros: ☐ 09003 ☐

- (1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).
- (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (3) Ejercicio anterior.
- (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
- a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
- b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
- c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.
- (5) Puede calcular el personal no fijo sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):
- n.º de personas contratadas x n.º medio de semanas trabajadas

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF: A87421582	DENOMINACIÓN SOCIAL: MANSFIELD INVEST. S.A.U.	UNIDAD (1) Euros: 09001 ☒ Miles: 09002 ☐ Millones: 09003 ☐
 Espacio destinado para las firmas de los administradores		

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (2)	EJERCICIO 2015 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	86.871.129,70	0,00
I. Inmovilizado intangible	11100		
II. Inmovilizado material	11200		
III. Inversiones inmobiliarias	11300		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo ...	11400	6 86.871.129,70	0,00
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500		
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	1.022.643,70	14.178,26
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380		
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382		
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo ...	12400		
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	6 1.022.643,70	14.178,26
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	87.893.773,40	14.178,26

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

NIF: A87421582		 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
MANSFIELD INVEST. S.A.U.				
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		87.827.871,00	14.109,18
A-1) Fondos propios	21000		87.827.871,00	14.109,18
I. Capital	21100	8	8.760.000,00	15.000,00
1. Capital escriturado	21110		8.760.000,00	60.000,00
2. (Capital no exigido)	21120		0,00	-45.000,00
II. Prima de emisión	21200	8	78.300.000,00	0,00
III. Reservas	21300	8	-729,47	0,00
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500	8	-890,82	0,00
VI. Otras aportaciones de socios	21600	8	969.999,55	0,00
VII. Resultado del ejercicio	21700	3,8	-200.508,26	-890,82
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000			
I. Provisiones a largo plazo	31100			
II. Deudas a largo plazo	31200			
1. Deudas con entidades de crédito	31220			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290			
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

NIF: A87421582

DENOMINACIÓN SOCIAL:

MANSFIELD INVEST,
S.A.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		65.902,40	69,08
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	32100			
II. Provisiones a corto plazo	32200			
III. Deudas a corto plazo	32300			
1. Deudas con entidades de crédito	32320			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390			
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	7,9	65.902,40	69,08
1. Proveedores	32580			
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			
2. Otros acreedores	32590		65.902,40	69,08
VI. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VII. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		87.893.773,40	14.178,26

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF: A87421582				
DENOMINACIÓN SOCIAL: MANSFIELD INVEST. S.A.U.		 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
6. Gastos de personal	40600			
7. Otros gastos de explotación	40700	10	-200.508,26	-890,82
8. Amortización del inmovilizado	40800			
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			
13. Otros resultados	41300			
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		-200.508,26	-890,82
14. Ingresos financieros	41400			
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490			
15. Gastos financieros	41500			
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200			
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-200.508,26	-890,82
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20)	49500		-200.508,26	-890,82

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
A) Estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio

PNA1

NIF:	A87421582			
DENOMINACIÓN SOCIAL: MANSFIELD INVEST. S.A.U.		 Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	59100		-200.508,26	-890,82
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO				
I. Por valoración de instrumentos financieros	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo	50020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50050			
VI. Diferencias de conversión	50060			
VII. Efecto impositivo	50070			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII)	59200			
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	50110			
XII. Diferencias de conversión	50120			
XIII. Efecto impositivo	50130			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	59300			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	59400		-200.508,26	-890,82

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2.1

NIF:	A87421582	 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:				
MANSFIELD INVEST. S.A.U.				

		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	60.000,00	-45.000,00	
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	60.000,00	-45.000,00	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511	60.000,00	-45.000,00	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514	60.000,00	-45.000,00	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516	8.700.000,00	45.000,00	
1. Aumentos de capital	517	8.700.000,00	45.000,00	
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			78.300.000,00
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525	8.760.000,00		78.300.000,00

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.2

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.2

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: <u>A87421582</u>		 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: <u>MANSFIELD INVEST.</u> <u>S.A.U.</u>				

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2014</u> (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2014</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2014</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2015</u> (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2015</u> (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2015</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2015</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2016</u> (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	-729,47		-890,82
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2016</u> (3)	525	-729,47		-890,82

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.1

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.3

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.3

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: <u>A87421582</u>		 Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: <u>MANSFIELD INVEST.</u> <u>S.A.U.</u>				

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2014</u> (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio <u>2014</u> (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2014</u> (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2015</u> (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-890,82	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2015</u> (2)	511		-890,82	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio <u>2015</u> (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio <u>2015</u> (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO <u>2016</u> (3)	514		-890,82	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		-200.508,26	
II. Operaciones con socios o propietarios	516	969.999,55		
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	969.999,55		
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		890,82	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO <u>2016</u> (3)	525	969.999,55	-200.508,26	

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.2

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.4

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A87421582

DENOMINACIÓN SOCIAL:

MANSFIELD INVEST.
S.A.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511			
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514			
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525			

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.3

CONTINÚA EN LA PÁGINA PNA2.5

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PNA2.5

B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A87421582

DENOMINACIÓN SOCIAL:

MANSFIELD INVEST.
S.A.U.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

TOTAL

13

A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)	511	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores	513	
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)	514	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-890,82
II. Operaciones con socios o propietarios	516	15.000,00
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	15.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)	511	14.109,18
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)	513	
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)	514	14.109,18
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	-200.508,26
II. Operaciones con socios o propietarios	516	9.714.999,55
1. Aumentos de capital	517	8.745.000,00
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Otras operaciones con socios o propietarios	526	969.999,55
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	78.299.270,53
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)	525	87.827.871,00

VIENE DE LA PÁGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

PNA2

NIF: A87421582		DENOMINACIÓN SOCIAL: MANSFIELD INVEST, S.A.U.		Espacio destinado para las firmas de los administradores 												
				CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	DIVIDENDO A CUENTA	OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)													
				51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (1)				511												13
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2014 (1) y anteriores				512												
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (1) y anteriores				513												
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (2)				514												
I. Total Ingresos y gastos reconocidos				515					MADRID		-890,82					-890,82
II. Operaciones con socios o propietarios				516	60.000,00	-45.000,00										15.000,00
1. Aumentos de capital				517												
2. (-) Reducciones de capital				518												
3. Otras operaciones con socios o propietarios				519	60.000,00	-45.000,00										15.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto				520												
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (2)				521	60.000,00	-45.000,00					-890,82					14.109,18
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2015 (2)				522												
II. Ajustes por errores del ejercicio 2015 (2)				523												
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016 (3)				524	60.000,00	-45.000,00					-890,82					14.109,18
I. Total Ingresos y gastos reconocidos				525							-890,82					-890,82
II. Operaciones con socios o propietarios				526	8.700.000,00	45.000,00				969.999,55	-200.508,26					-200.508,26
1. Aumentos de capital				527	8.700.000,00	45.000,00										9.714.999,55
2. (-) Reducciones de capital				528												8.745.000,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios				529						969.999,55						969.999,55
III. Otras variaciones del patrimonio neto				530							890,82					78.289.270,53
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016 (3)				531	8.760.000,00		78.300.000,00	-729,47	-890,82	969.999,55	-200.508,26					87.827.871,00

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(1) Ejercicio N-2.
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

MODELO DE DOCUMENTO ABREVIADO DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMA

SOCIEDAD MANSFIELD INVEST, S.A.U.		NIF A87421582
DOMICILIO SOCIAL C/ PRINCIPE DE VERGARA, 131 PRIMERA PLANTA		
MUNICIPIO MADRID	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2.016

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en un Apartado adicional de la Memoria de acuerdo a la norma de elaboración «4ª Cuentas anuales abreviadas» en su punto 5, de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre).



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES



A1

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de la hoja A1.1

(1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).
AD: Adquisición derivativa directa; AI: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital).
ED: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).
RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
RL: Amortización de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).
AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital).
AF: Acciones adquiridas mediante asistencia financiera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).
PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

A1.1

Nota: Caso de ser necesario, utilizar tantos ejemplares como sean requeridos de esta hoja A1.1

(1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).
AD: Adquisición derivativa directa; AI: Adquisición derivativa indirecta; AL: Adquisiciones libres (artículos 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital).
ED: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículos 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).
RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
RL: Amortización de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).
AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital).
AF: Acciones adquiridas mediante asistencia financiera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).
PR: Acciones o participaciones recíprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

A2

[illegible]

A3

[illegible]

A4

[illegible]

A5

[illegible]

A7

[illegible]

A8

SOCIEDAD		NIF
MANSFIELD INVEST, S.A.U.		A87421582
EJERCICIO		
2016		
Espacio destinado para las firmas con identificación de los administradores, número de hojas, y fecha de comunicación.		

**CERTIFICACIÓN DEL ACTA DE LAS DECISIONES DEL SOCIO ÚNICO DE LA SOCIEDAD
MANSFIELD INVEST, S.A., SOCIEDAD UNIPERSONAL**

TMF Sociedad de Dirección, S.L., en su condición de Administrador Único de la sociedad MANSFIELD INVEST, S.A.U., (en adelante la "Sociedad"), y con relación al Acta de decisiones del Socio Único, celebrada el día 5 de julio de 2017

CERTIFICA

Que el día 5 de julio de 2017, el Socio Único, ejercitando las competencias de la Junta General de Socios, expidió en legal forma un Acta, cuyo literal es el siguiente:

**ACTA DE DECISIONES DEL SOCIO ÚNICO DE MANSFIELD INVEST, S.A.
SOCIEDAD UNIPERSONAL**

En la ciudad de Madrid, a 5 de julio de 2017, a las 10:00 horas, el Socio Único de MANSFIELD INVEST, S.A. (en adelante la "Sociedad"), Wert PCI, S.a.r.l., decide ejercer las competencias de la Junta General al amparo de lo previsto en el artículo 15 de la Ley de Sociedades de Capital, Ley de Sociedades de Capital aprobada por Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, celebrando Junta General con carácter de Universal.

Sentado lo anterior, el Socio Único adopta las siguientes:

DECISIONES

PRIMERO.- Examen, y aprobación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2016, de la gestión social realizada por el Órgano de administración, así como la aplicación del referido ejercicio.

(i) El Socio Único decide aprobar las cuentas anuales correspondientes al ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2016, formuladas y firmadas por el Administrador Único, y fechadas el 4 de julio de 2017, y que están formadas por la Memoria, el Balance, y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, que se acompañan como Anexo 1 al presente Acta y redactadas en 20 hojas y numeradas correlativamente.

Se señala que el Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se formulan en forma abreviada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 258 de la ley de Sociedades de Capital, al cumplir la sociedad los tres supuestos indicados.

(ii) La Junta por unanimidad acuerda aprobar la propuesta de aplicación del resultado de conformidad a la propuesta del Administrador Único de la sociedad.

Bases de reparto:

Importe

Pérdidas y ganancias (pérdidas) 200.508,26 euros

El Socio Único decide la distribución de resultado que se indica a continuación:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	(200.508,26)
Total.	(200.508,26)
 Base de reparto	 Importe
A resultados negativos de ejercicios anteriores. ...	(200.508,26)
Total.	(200.508,26)

Por tanto, se propone destinar las pérdidas de 200.508,26 euros a resultados negativos de ejercicios anteriores.

(iii) Aprobar la gestión social efectuada por el Administrador Único que gestionaba la Sociedad durante el ejercicio social cerrado el 31 de diciembre de 2016.

No se ha elaborado informe de gestión conforme al artículo 262.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

SEGUNDO.- Ruegos y preguntas

No ha habido ruegos, preguntas, o intervenciones de las que se haya solicitado su constancia en Acta.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión y de ella la presente acta que, leída y firmada por el socio único, es aprobada al final de la sesión.

(Sigue firma)

Y para que así conste y a todos los efectos, expido esta certificación en Madrid, a 5 de julio de 2017.

EL ADMINISTRADOR ÚNICO



TMF Sociedad de Dirección, S.L.
Representada por Dña. Belén Garrigues Calderón

**SOLICITUD DE PRESENTACIÓN
EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID**

PR

**DEPÓSITO DE CUENTAS ANUALES
IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD QUE PRESENTA LAS CUENTAS A DEPÓSITO**

Denominación de la entidad: MANSFIELD INVEST SL CIF: A87421582

Datos registrales:

Tomo: _____ Folio: _____ N° Hoja Registral: _____ Fecha de cierre ejercicio social: 31/12/2016

**IDENTIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTABLES CUYO DEPÓSITO SE SOLICITA CUENTAS
ANUALES DEL EJERCICIO: 2016**

Balance	Pérdidas y ganancias	Memoria	Estado cambios patrimonio neto	Estado flujos de efectivo
Normal ☐	Normal ☐	Normal ☐	Normal ☒	Normal ☒
Abreviado ☒	Abreviado ☒	Abreviado ☒	Abreviado ☐	
PYME ☐	PYME ☐	PYME ☐	PYME ☐	
Hoja identificativa de la sociedad ☒	Declaración medioambiental ☒	Informe de gestión ☒	Informe de auditoría ☐	Acciones o participaciones propias ☒
Anuncios de convocatoria ☐	Certificado SICAV ☐	Certificación acuerdo ☒	Instancia de presentación ☒	
Código ROAC del Auditor firmante 				

IDENTIFICACIÓN DEL PRESENTANTE (PERSONA FÍSICA CON CERTIFICADO DIGITAL RECONOCIDO)

Nombre y apellidos: BELEN GARRIGUES (TMF SPAIN SA) DNI: 02541429K

Domicilio: PRINCIPE DE VERGARA 131 1º Código postal: 28002

Ciudad: MADRID Provincia: MADRID Teléfono: 914260700

Correo electrónico (cumplimentar en mayúsculas): ADMINISTRACIONMAD@TMF-GROUP.COM

Conforme al art. 41 de la LEY 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por remisión del art. 332 de la Ley Hipotecaria, las notificaciones se practicarán preferentemente por medios electrónicos. Para recibir la notificación, INDIQUE la DIRECCIÓN ELECTRÓNICA para recibir un enlace y poder descargar la notificación el titular de la FIRMA ELECTRÓNICA RECONOCIDA, para cuyo fin DEBE INDICAR SU DNI en la casilla correspondiente anterior.

Se recuerda que conforme a lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, sobre el IRPF, modificada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, es el pagador, entidad, persona jurídica o contribuyente que ejerza actividades económicas, el obligado a practicar la retención del importe de los honorarios del Registro e ingresarlos en el Tesoro, si concurren los requisitos previstos en dichas disposiciones.

Si desea que se expida la factura con retención marque esta casilla ☐

Firma del presentante

CTAS. C**18.950.0**

2016 MANSFIELD INVEST SA
Recepción en el libro de entrada
14/07/2017 15:26
46,04

18.950.0


17018950

El presente modelo de solicitud también está disponible en la web www.mercantilmadrid.com, donde puede cumplimentarse para su impresión por triplicado y posterior entrega en el Registro. En la misma web puede consultar la situación de su documento.

LOPD: A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados al fichero del Registro y a los ficheros basados en él, cuyo responsable es el Registrador y cuyo uso y fin del tratamiento es el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será comunicada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la legislación registral.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

3.- La obtención y tratamiento de sus datos en la forma indicada es condición necesaria para la prestación de estos servicios.

EJEMPLAR PARA EL INTERESADO

ANEXO III Cuentas Anuales de Mansfield Invest SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017

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

**MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017**

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista Único de
MANSFIELD INVEST SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal)

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MANSFIELD INVEST SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio 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 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Descripción Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tiene registradas en el activo no corriente inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 87.880 miles de euros.

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

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

Nuestra respuesta

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

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

Otras cuestiones

De acuerdo con la legislación mercantil, el Administrador Único de la Sociedad presenta, a efectos comparativos, además de la información del ejercicio 2017, la correspondiente al ejercicio anterior, que, tal y como se identifica en las cuentas anuales adjuntas, no fue auditada. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2017.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales

El Administrador Único es responsable 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, el Administrador Único es responsable 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 el Administrador Único tiene 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:

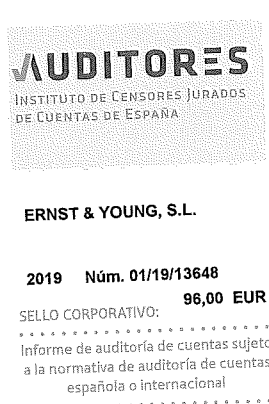
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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 el Administrador Único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, 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 el Administrador Único 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 al Administrador Único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del período actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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



ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° S0530)

José Agustín Rico Horcajo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores
de Cuentas con el N° 21920)

24 de junio de 2019

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.

SOCIEDAD UNIPERSONAL

Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2017

(con cifras comparativas al 2016)

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales

BALANCE DE SITUACION	3
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....	4
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	5
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	6
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	7
1. Actividad de la Sociedad.....	8
2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....	8
3. Aplicación de resultados.....	10
4. Normas de registro y valoración	10
5. Instrumentos financieros.....	15
6. Fondos propios	18
7. Situación fiscal.....	20
8. Ingresos y gastos.....	22
9. Información medioambiental.....	22
10. Operaciones con partes vinculadas.....	23
11. OTRA INFORMACION.....	24
12. Información sobre derechos de emisión de gases efecto invernadero	25
13. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores disposición adicional tercera “deber de información” de la ley 15/2010 de 5 de julio	25



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Balance de situación correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017
y 2016 (expresados en euros)

BALANCE DE SITUACION

ACTIVO		NOTAS	2017	2016
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		87.880.483,60	86.871.129,70
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.2	87.880.483,60	86.871.129,70
1.	Instrumentos de patrimonio		87.880.483,60	86.871.129,70
B)	ACTIVO CORRIENTE		2.143.017,60	1.022.643,70
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	7	284.528,15	-
5.	Activos por impuesto corriente	7	76.000,00	-
6.	Otros créditos con las Administraciones Públicas	7	208.528,15	-
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.2	1.858.489,45	1.022.643,70
1.	Tesorería		1.858.489,45	1.022.643,70
TOTAL ACTIVO (A + B)			90.023.501,20	87.893.773,40

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	2017	2016
A)	PATRIMONIO NETO		89.769.036,57	87.827.871,00
A-1)	Fondos propios	6	89.769.036,57	87.827.871,00
I.	Capital	6.1	8.880.000,00	8.760.000,00
1.	Capital escriturado	6.1	8.880.000,00	8.760.000,00
II.	Prima de emisión	6.2	79.350.000,00	78.300.000,00
III.	Reservas	6.3	(17.017,08)	(729,47)
2.	Otras reservas	6.3	(17.017,08)	(729,47)
V.	Resultados de ejercicios anteriores		(201.399,08)	(890,82)
2.	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		(201.399,08)	(890,82)
VI.	Otras aportaciones de socios o accionistas	6.4	969.999,55	969.999,55
VII.	Resultado del ejercicio	3	787.453,18	(200.508,26)
B)	PASIVO NO CORRIENTE		-	-
C)	PASIVO CORRIENTE		254.464,63	65.902,40
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		254.464,63	65.902,40
3.	Acreedores varios	5.2	254.416,73	65.887,93
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	7	47,90	14,47
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			90.023.501,20	87.893.773,40

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 (expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

		NOTAS	2017	2016
A)	OPERACIONES CONTINUADAS			
1.	Importe neto de la cifra de negocios	8.1	608.499,07	-
b)	Prestaciones de servicios		608.499,07	-
5.	Otros ingresos de explotación	8.3	400.000,00	-
a)	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		400.000,00	-
7.	Otros gastos de explotación	8.2	(221.045,89)	(200.508,26)
a)	Servicios exteriores		(221.045,89)	(200.508,26)
A.1)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		787.453,18	(200.508,26)
A.2)	RESULTADO FINANCIERO		-	-
A.3)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		787.453,18	(200.508,26)
A.5)	RESULTADO DEL EJERCICIO	3	787.453,18	(200.508,26)



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 (expresada en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	NOTAS	2017	2016
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	787.453,18	(200.508,26)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	3	787.453,18	(200.508,26)



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 (expresada en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	No exigido	Prima de emisión	Reservas	Resultado ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015	60.000,00	(45.000,00)	-	-	-	-	(890,82)	14.109,18
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2016	60.000,00	(45.000,00)	-	-	-	-	(890,82)	14.109,18
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(200.508,26)	(200.508,26)
II. Operaciones con socios o propietarios	8.700.000,00	45.000,00	78.300.000,00	-	-	969.999,55	-	88.014.999,55
1. Aumentos de capital	8.700.000,00	45.000,00	78.300.000,00	-	-	-	-	87.045.000,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	-	-	-	-	-	969.999,55	-	969.999,55
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(729,47)	(890,82)	-	890,82	(729,47)
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016	8.760.000,00	-	78.300.000,00	(729,47)	(890,82)	969.999,55	(200.508,26)	87.827.871,00
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017	8.760.000,00	-	78.300.000,00	(729,47)	(890,82)	969.999,55	(200.508,26)	87.827.871,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	787.453,18	787.453,18
II. Operaciones con socios o propietarios	120.000,00	-	1.050.000,00	-	-	-	-	1.170.000,00
1. Aumentos de capital	120.000,00	-	1.050.000,00	-	-	-	-	1.170.000,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(16.287,61)	(200.508,26)	-	200.508,26	(16.287,61)
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017	8.880.000,00	-	79.350.000,00	(17.017,08)	(201.399,08)	969.999,55	787.453,18	89.769.036,57

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2017 (Expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

		NOTAS	2017	2016
A)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1.	Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	787.453,18	(200.508,26)
3.	Cambios en el capital corriente		(19.965,92)	65.833,32
b)	Deudores y otras cuentas a cobrar	7	(208.528,15)	-
d)	Acreedores y otras cuentas a pagar	5.2	188.562,23	65.833,32
4.	Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		(92.287,61)	-
d)	Pagos (cobros) Impuesto sobre beneficios	7	(76.000,00)	-
e)	Otros pagos (cobros)	6.3	(16.287,61)	-
5.	Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		675.199,65	(134.674,94)
B)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
6.	Pagos por inversiones	5.2	(1.009.353,90)	(86.871.129,70)
a)	Empresas del grupo y asociadas	5.2	(1.009.353,90)	(86.871.129,70)
8.	Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(1.009.353,90)	(86.871.129,70)
C)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9.	Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		1.170.000,00	88.014.270,08
a)	Emisión de instrumentos de patrimonio	6.1;6.2	1.170.000,00	88.014.270,08
12.	Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 - 11)		1.170.000,00	88.014.270,08
E)	AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		835.845,75	1.008.465,44
	Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.022.643,70	14.178,26
	Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.858.489,45	1.022.643,70



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

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

Su objeto social es el siguiente:

1. *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. Siendo el código CNAE 6420.
3. *La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*
4. *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva."*

La Sociedad tiene un Administrador Único, TMF Sociedad de Dirección, S.L. representada por Belén Garrigues Calderón.

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. MARCO NORMATIVO DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD

Las cuentas anuales se han formulado de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007, y modificado posteriormente por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y sus Adaptaciones sectoriales.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. IMAGEN FIEL

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007, y posterior modificación por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. Han sido formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad y se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

2.3. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los miembros del Órgano de Administración han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de Administración para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios que se consideran críticos en la interpretación de las cuentas anuales se refieren principalmente a los siguientes aspectos:

- La evaluación del deterioro de sus inversiones inmobiliarias que se pudiera derivar de un menor valor obtenido de las tasaciones inmobiliarias efectuadas por terceros expertos independientes o en base a análisis internos utilizando metodologías similares respecto al valor contable registrado de dichos activos (Nota 6.2).
- La evaluación de la suficiencia de las provisiones registradas en el corto plazo del balance de situación adjunto (Nota 6.3).
- La aplicación del principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, de forma prospectiva.

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. El Órgano de Administración realiza una



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. (Nota 15). En este sentido la estimación del Órgano de Administración es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

2.5. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2017 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

2.6. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS

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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista único es la siguiente (en euros):

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.(ganancias)	787.453,18
Total.	787.453,18
Base de reparto	Importe
A reserva legal	78.745,32
A dividendos	507.308,78
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores.	201.399,08
Total.	787.453,18

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos financieros

Efectivo y medios equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación se registra el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja (plazo inferior a 3 meses) y que no tienen riesgo de cambios en su valor.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

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

Se consideran empresas asociadas, aquellas sobre las que la Sociedad, directa o indirectamente a través de dependientes, ejerce influencia significativa. La influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de una empresa, sin que suponga la existencia de control o de control conjunto sobre la misma. En la evaluación de la existencia de influencia significativa, se consideran los derechos de voto potenciales ejercitables o convertibles en la fecha de cierre de cada ejercicio, considerando, igualmente, los derechos de voto potenciales poseídos por la Sociedad o por otra empresa.

Se consideran empresas multigrupo, aquellas que están gestionadas conjuntamente por la Sociedad o alguna o algunas de las empresas del grupo, incluidas las entidades o personas físicas dominantes, y uno o varios terceros ajenos al grupo.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se reconocen inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo para las inversiones en asociadas y multigrupo los costes de transacción incurridos y se valoran posteriormente al coste, menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Las inversiones en empresas del grupo adquiridas con anterioridad al 1 de enero de 2010, incluyen en el coste de adquisición, los costes de transacción incurridos.

Pasivos financieros

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

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

La Sociedad valora los pasivos financieros al coste amortizado siempre que a la vista de las condiciones contractuales puedan realizarse estimaciones fiables de los flujos de efectivo.

La Sociedad valora al coste, incrementado por los intereses que deba abonar al prestamista de acuerdo con las condiciones contractuales, los préstamos participativos en que los intereses tienen carácter contingente por estar condicionados al cumplimiento de un hito de la Sociedad, por ejemplo



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

la obtención de beneficios o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la misma. En estos casos, los costes de transacción se imputan linealmente a lo largo de la vida del préstamo.

4.2. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Órgano de Administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

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

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

4.3. MONEDA FUNCIONAL Y TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA

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

4.4. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto o de una combinación de negocios.

Reconocimiento de activos por impuesto diferido

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido, siempre que resulte probable que existan ganancias fiscales futuras suficientes para su compensación o cuando la legislación fiscal contemple



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

la posibilidad de conversión futura de activos por impuesto diferido en un crédito exigible frente a la Administración Pública.

La Sociedad reconoce la conversión de un activo por impuesto diferido en una cuenta a cobrar frente a la Administración Pública, cuando es exigible según lo dispuesto en la legislación fiscal vigente. A estos efectos, se reconoce la baja del activo por impuesto diferido con cargo al gasto por impuesto sobre beneficios diferidos y la cuenta a cobrar con abono al impuesto sobre beneficios sobre corriente. De igual forma, la Sociedad reconoce el canje de un activo por impuesto diferido por valores de Deuda Pública, cuando se adquiere la titularidad de los mismos.

La Sociedad reconoce la obligación de pago derivada de la prestación patrimonial como un gasto de explotación con abono a la deuda con la Administración Pública cuando se devenga de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No obstante, los activos que surjan del reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y en la fecha de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible fiscal, no son objeto de reconocimiento.

Salvo prueba en contrario, no se considera probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras cuando se prevea que su recuperación futura se va a producir en un plazo superior a los diez años contados desde la fecha de cierre del ejercicio, al margen de cuál sea la naturaleza del activo por impuesto diferido o en el caso de tratarse de créditos derivados de deducciones y otras ventajas fiscales pendientes de aplicar fiscalmente por insuficiencia de cuota, cuando habiéndose producido la actividad u obtenido el rendimiento que origine el derecho a la deducción o bonificación, existan dudas razonables sobre el cumplimiento de los requisitos para hacerlas efectivas.

La Sociedad sólo reconoce los activos por impuestos diferido derivados de pérdidas fiscales compensables, en la medida que sea probable que se vayan a obtener ganancias fiscales futuras que permitan compensarlos en un plazo no superior al establecido por la legislación fiscal aplicable, con el límite máximo de diez años, salvo prueba de que sea probable su recuperación en un plazo superior, cuando la legislación fiscal permita compensarlos en un plazo superior o no establezca límites temporales a su compensación.

Por el contrario se considera probable que la Sociedad dispone de ganancias fiscales suficientes para recuperar los activos por impuesto diferido, siempre que existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente, relacionadas con la misma autoridad fiscal y referidas al mismo sujeto pasivo, cuya reversión se espere en el mismo ejercicio fiscal en el que se prevea reviertan las diferencias temporarias deducibles o en ejercicios en los que una pérdida fiscal, surgida por una diferencia temporal deducible, pueda ser compensada con ganancias anteriores o posteriores.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido que no han sido objeto de reconocimiento por exceder del plazo de recuperación de los diez años, a medida que el plazo de reversión futura no excede de los diez años contados desde la fecha del cierre del ejercicio o cuando existan diferencias temporarias imponibles en cuantía suficiente.

Al objeto de determinar las ganancias fiscales futuras, la Sociedad tiene en cuenta las oportunidades de planificación fiscal, siempre que tenga la intención de adoptarlas o es probable que las vaya a adoptar.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

4.5. RECONOCIMIENTO DE INGRESOS Y GASTOS

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

La Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo. Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho de la Sociedad a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido. Los anticipos cuya aplicación se va a producir a largo plazo, son objeto de actualización financiera al cierre de cada ejercicio en función del tipo de interés de mercado en el momento de su reconocimiento inicial.

4.6. TRANSACCIONES CON VINCULADAS

Las transacciones entre empresas del grupo, salvo aquellas relacionadas con fusiones, escisiones y aportaciones no dinerarias de negocios, se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

4.7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES

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

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



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1. CONSIDERACIONES GENERALES

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Se aplicará a los siguientes instrumentos financieros:

Activos financieros

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, según se definen en la norma 9.ª de elaboración de las cuentas anuales;
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- Derivados con valoración favorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo, y
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

Pasivos financieros

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

Reconocimiento

La empresa reconocerá un instrumento financiero en su balance cuando se convierta en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

5.2. INFORMACIÓN SOBRE LA RELEVANCIA DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE LA EMPRESA

Información relacionada con el balance

a) Categorías de activos financieros y pasivos financieros

(i) Clasificación de los activos financieros por categorías

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es como sigue:

Categorías	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Instrumentos de patrimonio		Créditos, Derivados y Otros			
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Act a VR con cambios en P&G	87.880.483,60	86.871.129,70	-	-	87.880.483,60	86.871.129,70
Otros	87.880.483,60	86.871.129,70			87.880.483,60	86.871.129,70
Efectivo y otros activ líq equiv	-	-	1.858.489,45	1.022.643,70	1.858.489,45	1.022.643,70
Total	87.880.483,60	86.871.129,70	1.858.489,45	1.022.643,70	89.738.973,05	87.893.773,40

Respecto a la Categoría "Deudores comerciales y Otras Cuentas a cobrar" de Activo Corriente del Balance, no se incluyen los saldos que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas, cuyo detalle se muestra en la Nota 7.

(ii) Clasificación de los pasivos financieros por categorías:

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases, así como la comparación del valor razonable y el valor contable es como sigue:

Categorías	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Derivados y Otros	
	2017	2016
Débitos y partidas a pagar	254.416,73	65.887,93
Total	254.416,73	65.887,93

b) Clasificación por vencimientos

Los pasivos financieros de la Sociedad al cierre del presente ejercicio tienen vencimiento inferior al año.

Respecto a la Categoría "Débitos y partidas a pagar", no se incluyen los saldos que la Sociedad mantiene Administraciones Públicas. (Nota 7)



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

b) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

(i) Empresas del grupo

El detalle de las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo es como sigue:

La Finca Global Assets, S.L.	
Denominación	La Finca Global Assets, S.L.
Actividad	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Porcentaje Participación directa	39,00%
Porcentaje Participación indirecta	0,00%
Patrimonio neto	
Capital	5.673.000,00
Reservas	-88.121.000,00
Otras partidas del patrimonio neto	212.042.000,00
Resultado último ejercicio	4.587.000,00
Resultado de las operaciones continuadas	4.587.000,00
Resultado de las operaciones interrumpidas	
Datos en la matriz	
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	87.880.483,60
Dividendos distribuidos a la Sociedad	-
Deterioro	
Deterioro acumulado	-

Con fecha 28 de Diciembre de 2016 la Sociedad adquirió el 39% de las participaciones de La Finca Global Assets, S.L con Domicilio en Paseo del club deportivo 1, Pozuelo de Alarcón Madrid y NIF B87660957, mediante contrato de compraventa elevado a público ante notario de Madrid Dña. Ana María-Tresguerres García con número 2.445 de su protocolo.

A cierre del ejercicio 2017, el valor razonable de las participaciones en empresas del Grupo, ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de la Sociedad participada así como los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías. En base a lo anterior, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno durante los ejercicios 2017, ni 2016.

Los administradores de la Sociedad, han considerado, afectos de determinar el importe recuperable, la valoración realizada por terceros expertos independientes (JLL Valoraciones, S.A) sobre las Inversiones inmobiliarias, de la sociedad participada.

Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

Información cualitativa

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



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

c) Riesgo de crédito:

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

d) Riesgo de liquidez:

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

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

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

Información cuantitativa

La exposición máxima a los principales riesgos al 31 de diciembre de 2017, excluyendo la exposición al riesgo tipo de cambio, era la siguiente:

Grupo patrimonial	2017	2016
Crédito		
Inversiones financieras a largo plazo	87.880.484	86.871.130
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	284.528	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.858.489	1.022.644
Liquidez		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	254.465	65.902
Mercado		
Total	90.277.965,83	87.959.675,80

La exposición al riesgo de tipo de cambio se produce en la medida en que la Sociedad efectúa operaciones en moneda extranjera o mantiene activos o pasivos valorados en moneda distinta a la de presentación.

Así pues, la Sociedad no se encuentra expuesta al riesgo de tipo de cambio al no realizar operaciones con moneda extranjera.

6. FONDOS PROPIOS

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

	2017	2016
Fondos Propios	89.769.036,57	87.827.871,00
Patrimonio contable (artículo 363 de la LSC).	89.769.036,57	87.827.871,00



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

6.1. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social de Mansfield Invest SOCIMI, S.A.U. está representado por 8.880.000 acciones ordinarias al portador de 1 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Clase	Número	Valor nominal por acción	Valor nominal total
Ordinarias	8.880.000	1,00	8.880.000,00
Total	8.880.000	1,00	8.880.000,00

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Acciones ordinarias	
	2017	2016
Saldo inicial	8.760.000,00	60.000,00
Aportaciones dinerarias	120.000,00	8.700.000,00
Total	8.880.000,00	8.760.000,00

Al cierre del ejercicio 2017 el capital social de la Sociedad ascendía a 8.880.000,00 euros, representado por 8.880.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

El 26 de enero de 2017 el Accionista Único decidió aumentar el capital de Sociedad, cifrado hasta esa fecha en 8.760.000,00 euros, en la cifra de 120.000,00 euros, dejándolo por tanto cifrado en la cantidad de 8.880.000,00 euros, mediante la creación de 120.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una.

No existen restricciones para la libre transmisibilidad de las mismas, salvo las establecidas en los estatutos.

Al 31 de diciembre de 2017 la sociedad que participa en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% es la siguiente:

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

6.2. PRIMA DE EMISIÓN

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



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

El 26 de enero de 2017 el Accionista Único decidió aumentar el capital de Sociedad en la cifra de 60.000,00 euros mediante la creación de 60.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Dichas acciones emitidas llevaban aparejada una prima de emisión de 9 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de 1.080.000,00 euros.

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

A 31 de diciembre de 2017 la prima de emisión asciende a 79.350.000,00 euros (78.300.000,00 en 2016).

6.3. RESERVAS

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene reservas negativas por importe de 17.017,08 euros correspondientes a los gastos de notaría y registro por la constitución de la Sociedad y por los sucesivos aumentos de capital (729,47 euros en 2016).

6.4. APORTACIONES DE SOCIOS

A 31 de diciembre de 2017 el importe de otras aportaciones de socios asciende a 969.999,55 euros (mismo importe en 2016).

7. SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los saldos corrientes con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	2017		2016	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
Impuesto sobre el Valor Añadido	208.528,15	-	-	-
Retenciones practicadas	-	47,90	-	14,47
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	76.000,00	-	-	-
Total saldos con las Administraciones Públicas	284.528,15	47,90	-	14,47

7.1. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

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

2017	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	787.453,18	-	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Base Imponible (resultado fiscal)	787.453,18	-	-	-
Tipo Impositivo:	0,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Cuota líquida:	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta:		(76.000,00)		
Líquido a pagar/ (a devolver)	(76.000,00)	-	-	-

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

2016	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	-	(200.508,26)	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Impuesto sobre Sociedades	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)	-	(200.508,26)	-	-
Tipo impositivo:	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Cuota líquida:	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta:		-		
Líquido a pagar/ (a devolver)	-	-	-	-

El día 27 de septiembre de 2017 y con efectos a partir del 23 de agosto de 2017, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por el Accionista Único de la Sociedad de acogerse al régimen SOCIMI.

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

Con fecha 27 de noviembre de 2014, se aprobó el Real Decreto-ley 27/2014, en el que se introducían determinadas novedades en relación con el impuesto sobre beneficios. Los aspectos más relevantes para la Sociedad han sido los siguientes:

El tipo de gravamen general es del 25%. En este sentido, la Sociedad se encuentra acogida, desde el 23 de agosto de 2017, al régimen de SOCIMI si bien las bases imponibles que mantiene capitalizadas fueron generadas en el régimen general.

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

Las limitaciones a la deducibilidad de los gastos financieros se mantienen en términos similares a la normativa vigente, esto es, se consideran deducibles los gastos financieros equivalentes al 30% del resultado operativo con el mínimo de un millón de euros. Sin embargo, se elimina la limitación temporal para deducir los gastos financieros netos no deducibles en el periodo.

Durante el ejercicio 2015, se mantuvieron las restricciones actuales a la compensación de bases imponibles negativas en función de la cifra de negocios. A partir del ejercicio 2016, se establece la limitación general a la compensación del 60% (70% a partir del ejercicio 2017) de la base imponible previa, sin límite temporal, con un mínimo de un millón de euros.

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



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

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

8. INGRESOS Y GASTOS

8.1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El importe neto de la cifra de negocios a fecha de cierre del ejercicio actual asciende a 608.499,07 euros (0 euros en 2016) y corresponde a las siguientes actividades:

	2017	2016
Dividendos percibidos de entidades participadas: <i>La Finca Global Assets, S.A.</i>	608.499,07	-

8.2. OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente.

Descripción	2017	2016
Servicios exteriores	221.045,89	200.508,26
Servicios de profesionales independientes	220.679,60	200.206,93
Servicios bancarios y similares	366,29	515,27
Otros servicios	-	(213,94)
Total	221.045,89	200.508,26

8.3. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

	2017	2016
Servicios como consejero <i>La Finca Global Assets, S.L.</i>	400.000,00	-
Total	400.000,00	-

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha registrado 400.000,00 Euros (0,00 Euros en 2016) referente a honorarios por prestación de servicios de Consejero en su sociedad participada.

9. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

10. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

10.1 SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

A cierre de los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad no registró ningún saldo con partes vinculadas distintas a las propias participaciones mencionadas en la nota 5.2.

10.2 TRANSACCIONES DE LA SOCIEDAD CON PARTES VINCULADAS.

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

Durante el ejercicio cerrado a 31 de Diciembre de 2017, los importes de las transacciones de la Sociedad con partes vinculadas son los siguientes:

2017 Concepto	Tipo de vinculación	Importe por tipo transacción
Servicios como consejero: <i>La Finca Global Assets, S.L.</i>	Subsidiaria	400.000,00
Dividendos percibidos: <i>La Finca Global Assets, S.A.</i>	Subsidiaria	608.499,07
Total	-	1.008.499,07

Corresponden a honorarios percibidos por la Sociedad, los cuales han sido registrados como "Otros Ingresos de Explotación" (Nota 8.3), así como a los dividendos percibidos de entidades participadas (Nota 8.1).

No existen transacciones con partes vinculadas a cierre del ejercicio 2016.

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

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 y 2016, los miembros del Órgano de Administración no han percibido remuneraciones, ni tienen concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de ellos a título de garantía. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen pasivos devengados en materia de pensiones o similares con los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad, ni se mantienen saldos deudores o acreedores con los mismos.

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no han realizado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte del Administrador Único

Durante el ejercicio 2017 el Administrador Único de la Sociedad así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, no han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Asimismo al cierre del ejercicio 2017 los miembros del Órgano de Administración de la Sociedad no ha comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad, ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

11. OTRA INFORMACION.

11.1 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI, LEY 11/2009.

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

Descripción	Ejercicio terminado a 31 de Diciembre de 2017
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal Ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de Diciembre	(729,47) euros
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 18% y 19% - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19% - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos reflejados en letras c) y d), anteriores	N/A
f) Fecha de Adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento, que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fechas de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	28 de Diciembre de 2016. En todo caso se hace referencia al 39% de las participaciones incluidas en la nota 6.2.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo de esta Ley	<i>Refiere al art. 2 aptdo 1 letra b), ley 11/2009.</i> A este respecto el Valor en libros en la Sociedad, no supera el Valor teórico de la participación. (Nota 6.2)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que se ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, Deberá identificarse el ejercicio del que procedan dichas reservas.	N/A

11.2 HECHOS POSTERIORES

El día 22 de enero de 2018 el Socio Único aprobó una distribución de prima de emisión por importe de 30.000 euros.

A juicio del Administrador de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún hecho con posterioridad al cierre del ejercicio distinto a los comentados y que pudieran tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017
(expresada en euros)

12. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES EFECTO INVERNADERO

Al 31 de diciembre de 2017 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2017.

Durante el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

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

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

	2017	2016
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	24,96	142,84
Ratio de operaciones pagadas	11,52	19,17
Ratio de operaciones pendientes de pago	93,00	395,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	1.281.227,56	133.857,05
Total pagos pendientes	253.158,28	65.651,75

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2017

INFORME DE GESTIÓN

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

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

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

A tenor de lo anterior, la Sociedad durante el ejercicio 2017, ha generado unos beneficios después de impuestos de 787.453,18 euros (200.508,26 de resultados negativos durante el ejercicio 2016), fruto de su principal fuente de ingresos, la cual responde a los dividendos percibidos por la inversión en su participada arriba referenciada.

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

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

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

El Periodo medio de pago a proveedores durante el año 2017 ha sido de 24,96 días.

Por otro lado, la sociedad no ha contratado ningún producto financiero derivado, tales como opciones, futuros, permutas financieras y compra-venta de moneda extranjera a plazo, a cierre de 31 de diciembre de 2017.

Hasta la fecha no ha habido adquisición de participaciones propias.

Tampoco se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.U.

Diligencia de Formulación correspondiente al ejercicio 2017

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES:

Con fecha 11 de junio de 2018 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Órgano de administración procede a formular las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 11 de junio de 2018

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Belén Garrigues Calderón', is written over a horizontal line.

TMF Sociedad de Dirección, S.L.

Repr. por Dña. Belén Garrigues Calderón

ANEXO IV Cuentas Anuales de Mansfield Invest SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018

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

**MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018**



Building a better
working world

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista Único de
MANSFIELD INVEST SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal)

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MANSFIELD INVEST SOCIMI S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio 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 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Descripción Al cierre del ejercicio 2018, la Sociedad tiene registradas en el activo no corriente inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo por importe de 81.691 miles de euros.

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

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

Nuestra respuesta

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad del Administrador Único de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad del Administrador Único en relación con las cuentas anuales

El Administrador Único es responsable 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, el Administrador Único es responsable 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 el Administrador Único tiene 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 el Administrador Único.

Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el Administrador Único, 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 el Administrador Único 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 al Administrador Único 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.

2019 Núm. 01/19/13649

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)

24 de junio de 2019

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018

(con cifras comparativas al 2017)

ÍNDICE

CUENTAS ANUALES

- Balance de situación al 31 de diciembre de 2018
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018
- Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018
- Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018
- Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

INFORME DE GESTIÓN

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'Z' or '3' shape with a long horizontal stroke extending to the right.

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Balance de situación correspondiente a los ejercicios anuales terminados
el 31 de diciembre de 2018 y 2017 (expresados en euros)

BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO		NOTAS	2018	2017
A)	ACTIVO NO CORRIENTE		81.690.636,80	87.880.483,60
IV.	Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5	81.690.636,80	87.880.483,60
1.	Instrumentos de patrimonio		81.690.636,80	87.880.483,60
B)	ACTIVO CORRIENTE		1.893.612,60	2.143.017,60
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	10	152.000,00	284.528,15
5.	Activos por impuesto corriente		152.000,00	76.000,00
6.	Otros créditos con las Administraciones Públicas		-	208.528,15
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	1.741.612,60	1.858.489,45
1.	Tesorería		1.741.612,60	1.858.489,45
TOTAL ACTIVO (A + B)			83.584.249,40	90.023.501,20

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	2018	2017
A)	PATRIMONIO NETO		83.552.368,91	89.769.036,57
A-1)	Fondos propios	7	83.552.368,91	89.769.036,57
I.	Capital	7	8.880.000,00	8.880.000,00
1.	Capital escriturado		8.880.000,00	8.880.000,00
II.	Prima de emisión	7.2	73.130.153,20	79.350.000,00
III.	Reservas	7.3	61.728,24	(17.017,08)
1.	Legal y estatutarias		78.745,32	-
2.	Otras reservas		(17.017,08)	(17.017,08)
V.	Resultados de ejercicios anteriores		-	(201.399,08)
2.	(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-	(201.399,08)
VI.	Otras aportaciones de socios	7.4	969.999,55	969.999,55
VII.	Resultado del ejercicio	3	1.932.542,86	787.453,18
VIII.	(Dividendo a cuenta)	3	(1.422.054,94)	-
C)	PASIVO CORRIENTE		31.880,49	254.464,63
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8,10	31.880,49	254.464,63
3.	Acreedores varios	8	35,52	254.416,73
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	31.844,97	47,90
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)			83.584.249,40	90.023.501,20

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 (expresados en euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

		NOTAS	2018	2017
A)	OPERACIONES CONTINUADAS			
1.	Importe neto de la cifra de negocios	12.1	1.610.152,72	608.499,07
b)	Prestaciones de servicios		1.610.152,72	608.499,07
5.	Otros ingresos de explotación	12.2	400.000,00	400.000,00
a)	Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		400.000,00	400.000,00
7.	Otros gastos de explotación	12.3	(80.030,79)	(221.045,89)
a)	Servicios exteriores		(80.030,79)	(221.045,89)
A.1)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.930.121,93	787.453,18
14.	Ingresos financieros	12.4	2.420,93	-
b)	De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.420,93	-
b2)	De terceros		2.420,93	-
A.2)	RESULTADO FINANCIERO		2.420,93	-
A.3)	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.932.542,86	787.453,18
A.5)	RESULTADO DEL EJERCICIO		1.932.542,86	787.453,18



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 (expresada en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	NOTAS	2018	2017
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	1.932.542,86	787.453,18
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		1.932.542,86	787.453,18

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	(Nota 7) Capital	(Nota 7.2) Prima de emisión	(Nota 7.3) Reservas	Resultado ejercicios anteriores	(Nota 7.4) Otras aportaciones de socios	(Nota 3) Resultado del ejercicio	(Nota 3) Dividendo a cuenta	TOTAL
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016	8.760.000,00	(45.000,00)	(729,47)	(890,82)	969.999,55	(200.508,26)	-	87.782.871,00
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2017	8.760.000,00	(45.000,00)	(729,47)	(890,82)	969.999,55	(200.508,26)	-	87.782.871,00
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	787.453,18	-	787.453,18
II. Operaciones con socios o propietarios	120.000,00	45.000,00	-	-	-	-	-	1.215.000,00
1. Aumentos de capital	120.000,00	45.000,00	-	-	-	-	-	1.245.000,00
2. Dividendo	-	-	-	-	-	-	-	(30.000)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(16.287,61)	(200.508,26)	-	200.508,26	-	(16.287,61)
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2017	8.880.000,00	-	(17.017,08)	(201.399,08)	969.999,55	787.453,18	-	89.769.036,57
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	8.880.000,00	-	(17.017,08)	(201.399,08)	969.999,55	787.453,18	-	89.769.036,57
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	1.932.542,86	-	1.932.542,86
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	(8.149.210,52)
4. (-) Distribución de dividendos	-	(6.219.846,80)	-	-	-	(507.308,78)	(1.422.054,94)	(8.149.210,52)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	78.745,32	201.399,08	-	(507.308,78)	(1.422.054,94)	(1.929.363,72)
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	8.880.000,00	-	61.728,24	-	969.999,55	1.932.542,86	(1.422.054,94)	83.552.368,91

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios anuales terminados
el 31 de diciembre de 2018 (Expresado en euros)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

		NOTAS	2018	2017
A)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1.	Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	1.932.542,86	787.453,18
3.	Cambios en el capital corriente		(90.055,99)	56.034,08
b)	Deudores y otras cuentas a cobrar	10	132.528,15	(284.528,15)
d)	Acreedores y otras cuentas a pagar	8	(222.584,14)	188.562,23
4.	Otros flujos de efectivo de las actividades explotación		(1.929.363,72)	(16.287,61)
b)	Pago de dividendos	3	(1.929.363,72)	-
d)	Pagos (cobros) Impuesto sobre beneficios	10	-	-
e)	Otros pagos (cobros)		-	(16.287,61)
5.	Flujos de efectivo de las actividades explotación (+/-1 +/-2 +/-3 +/-4)		420.431,93	675.199,65
B)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES INVERSIÓN			
6.	Pagos por inversiones	5.1	-	(1.009.353,90)
a)	Empresas del grupo y asociadas		-	(1.009.353,90)
7.	Cobros por desinversiones	5.1	6.189.846,80	-
a)	Empresas del grupo y asociadas		6.189.846,80	-
8.	Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		6.189.846,80	(1.009.353,90)
C)	FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9.	Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.	7.2	(6.219.846,80)	1.170.000,00
a)	Emisión de instrumentos de patrimonio		(6.219.846,80)	1.170.000,00
12.	Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9 +/-10 -11)		(6.219.846,80)	1.170.000,00
E)	AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(116.876,85)	835.845,75
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio			1.858.489,45	1.022.643,70
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio			1.741.612,60	1.858.489,45

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

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

Su objeto social es el siguiente:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. Siendo el código CNAE 6420.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

La Sociedad tiene un Administrador Único, TMF Sociedad de Dirección, S.L. representada por Belén Garriques Calderón.

en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

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

4.4 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.5 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente,

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimaciones de las incertidumbres

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Órgano de Administración para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- Análisis del deterioro del valor de los activos no corrientes.

Régimen de SOCIMI

A Mansfield Invest SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.



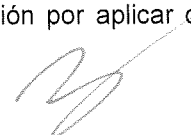
MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

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

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



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

Al cierre del ejercicio 2018, el Administrador Único de la Sociedad considera que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley, salvo el requisito de cotización. En este sentido, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el ejercicio 2019.

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

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

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018 formulada por el Órgano de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista único es la siguiente (en euros):

	Importe
Base de reparto	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.932.542,86
Total	1.932.542,86
Base de reparto	
A reserva legal	193.254,29
Dividendo	1.422.054,94
A Dividendos	317.233,63
Total	1.932.542,86

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. El estado contable previsional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente a fecha 28 de mayo de 2018, para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

Bancos e instituciones de crédito:	9.336.094,54
TOTAL DISPONIBLE	9.336.094,54
10% a reserva legal	158.132,47
A reservas voluntarias	-
A compensar resultados negativos de ejercicios anteriores	-
Impuesto sobre Sociedades	-
Otros acreedores	1.137,29
TOTAL PAGOS A REALIZAR:	159.269,76
DIVIDENDO PROPUESTO:	1.422.054,94
SUPERÁVIT	7.754.769,84

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

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

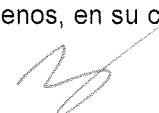
Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

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

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

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

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



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

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

Cancelación

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

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

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

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiación 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.

4.2 Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

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.

4.3 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Cancelación

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



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

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

Activos por impuesto corriente	152.000,00	76.000,00
Otros créditos con las Administraciones Públicas		
IVA	-	208.528,15
	152.000,00	284.528,15
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Retenciones practicadas	12,62	47,90
IVA	31.832,35	-
	31.844,97	47,90

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión del Administrador Único de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

10.1 Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

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

2017	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	787.453,18	-	-	-
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Base imponible (resultado fiscal)	787.453,18	-	-	-
Tipo impositivo:	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cuota íntegra	-	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta:	-	(76.000,00)	-	-
Líquido a pagar/ (a devolver)	(76.000,00)	-	-	-

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

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

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

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

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

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

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

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

4.6 Ingresos y gastos

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

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

minoración de los mismos.

En virtud de la consulta nº 2 del BOICAC 79/Septiembre 2009, sobre la clasificación contable en cuentas individuales de los ingresos y gastos de una sociedad holding que aplica el Plan General de Contabilidad (PGC 2007), aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y sobre la determinación del importe neto de la cifra de negocios de esta entidad, se puede afirmar que, dado que la sociedad holding tiene como actividad ordinaria la tenencia de un conjunto de participaciones para la obtención de rendimientos o plusvalías procedentes de la venta de dichas inversiones, y considerando que la misma está obteniendo ingresos financieros en forma de dividendos, estos se deben considerar como constituyentes del importe neto de la cifra de negocios.

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

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

4.8 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.9 Transacciones entre partes vinculadas

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



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

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

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

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen este epígrafe son los siguientes:

2018	
Denominación	La Finca Global Assets, S.L.
Actividad	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Porcentaje Participación directa	39,00%
Porcentaje Participación indirecta	0,00%
Patrimonio neto	
Capital	5.673.000,00
Reservas	(87.663.000,00)
Otras partidas del patrimonio neto	196.171.000,00
Resultado último ejercicio	9.737.000,00
Resultado de las operaciones continuadas	9.737.000,00
Resultado de las operaciones interrumpidas	-
Datos en la matriz	
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	81.690.636,80
Dividendos distribuidos a la Sociedad	-
Deterioro	
Deterioro acumulado	-

2017	
Denominación	La Finca Global Assets, S.L.
Actividad	La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
Porcentaje Participación directa	39,00%
Porcentaje Participación indirecta	0,00%
Patrimonio neto	
Capital	5.673.000,00
Reservas	(88.121.000,00)
Otras partidas del patrimonio neto	212.042.000,00
Resultado último ejercicio	4.587.000,00
Resultado de las operaciones continuadas	4.587.000,00
Resultado de las operaciones interrumpidas	-
Datos en la matriz	
Valor de la inversión en libros de la Sociedad	87.880.483,60
Dividendos distribuidos a la Sociedad	-
Deterioro	
Deterioro acumulado	-

5.1 Descripción de los principales movimientos

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

Durante el ejercicio 2017, se produjo la activación de costes adicionales por un valor total de 1.009.353,9 euros, relacionados directamente con el asesoramiento y los servicios legales necesarios para la adquisición de las participaciones de La Finca Global Assets, S.A.

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

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

A cierre del ejercicio 2018, el valor razonable de las participaciones en empresas del Grupo, ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de la Sociedad participada, así como los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías.

El Administrador Único de la Sociedad ha considerado, afectos a determinar el importe recuperable, la valoración realizada por terceros expertos independientes (JLL Valoraciones, S.A.) sobre las inversiones inmobiliarias, de la sociedad participada.

En base a lo anterior, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno durante los ejercicios 2018 y 2017.

5.2 Descripción de las inversiones

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

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

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

6. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

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

(Euros)	2018	2017
Caja	1.741.612,60	1.858.489,45

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

No hay restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

7. FONDOS PROPIOS

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

7.1 Capital escriturado

Clase	Número	Valor nominal por acción	Valor nominal total
Ordinarias	8.880.000	1,00	8.880.000,00
Total	8.880.000	1,00	8.880.000,00

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

El movimiento de las acciones en circulación es como sigue:

	Acciones ordinarias	
	2018	2017
Saldo inicial	8.880.000,00	8.760.000,00
Aportaciones dinerarias	-	120.000,00
Total	8.880.000,00	8.880.000,00

Al cierre del ejercicio 2018 el capital social de la Sociedad ascendía a 8.880.000,00 euros, representado por 8.880.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. La composición y el movimiento de dicha partida responden a los siguientes acontecimientos:

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

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

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

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

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

7.2 Prima de emisión

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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2018 la prima de emisión asciende a 73.130.153,20 euros (79.350.000,00 de euros en 2017).

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

7.3 Reservas

a) Reserva legal

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 la reserva legal asciende a 78.745,32 euros (0 euros en 2017).

b) Reservas voluntarias

A estos efectos, el Administrador Único, de conformidad con lo previsto en el citado artículo anterior de la LSC, ha formulado un estado contable de liquidez en virtud del cual se pone de manifiesto que existe liquidez suficiente para la distribución al Accionista Único de la Sociedad de la cantidad referida en el párrafo anterior, tras haber recibido a día 25 de mayo de 2018, un dividendo procedente de La Finca Global Assets, S.A.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene reservas negativas por importe de 17.017,08 euros correspondientes a los gastos de notaría y registro por la constitución de la Sociedad y por los sucesivos aumentos de capital (17.017,08 euros en 2017).

7.4 Aportaciones de socios

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

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

Por tanto 31 de diciembre de 2016 la partida de otras aportaciones de socios ascendía a 969.999,55 euros, mismo importe que se mantiene a cierre de los ejercicios 2018 y 2017.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

8. PASIVOS FINANCIEROS

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

(Euros)	Derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017
Pasivos financieros a Corto Plazo	35,52	254.416,73	35.52	254.416,73
Débitos y partidas a pagar	35,52	254.416,73	35.52	254.416,73

El valor razonable de estos pasivos financieros, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no difería significativamente de su valor contable. No se incluyen los saldos que la Sociedad mantiene con las Administraciones Públicas.

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

9.1 Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito:

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

b) Riesgo de liquidez:

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

9.2 Información cuantitativa

La exposición máxima a los principales riesgos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, excluyendo la exposición al riesgo tipo de cambio, era la siguiente:

Grupo patrimonial	2018	2017
Crédito		
Inversiones financieras a largo plazo (Nota 5)	81.690.636,80	87.880.483,60
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 10)	152.000,00	284.528,15
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 6)	1.741.612,60	1.858.489,45
Liquidez		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 8 y 10)	31.880,49	254.464,63
Total	83.616.129,89	90.277.965,83

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

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

10. SITUACIÓN FISCAL

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LA 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 el Administrador Único de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General de Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

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



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

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

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

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

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

11. HONORARIOS DE AUDITORÍA

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

(Euros)	2018	2017
Servicios de auditoría	19.850,00	14.888,00

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Importe Neto de la Cifra de Negocios

	2018	2017
Dividendos percibidos de entidades participadas: la Finca Global Assets, S.A.	1.610.152,72	608.499,07
Total	1.610.152,72	608.499,07

12.2 Otros ingresos de explotación

Descripción	2018	2017
Servicios como consejero La Finca Global Assets S.A.	400.000,00	400.000,00
Total	400.000,00	400.000,00

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha registrado 400.000,00 Euros (mismo importe en 2017) referente a honorarios por prestación de servicios de consejero en su sociedad participada.

12.3 Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente.

Descripción	2018	2017
Servicios exteriores	80.030,79	221.045,89
Servicios de profesionales independientes	79.576,89	220.679,60
Servicios bancarios y similares	453,90	366,29
Total	80.030,79	221.045,89

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

12.4 Ingresos Financieros.

Los Ingresos Financieros registrados a cierre del ejercicio 2018 por importe de 2.420,93 Euros (0,00 Euros en 2017), corresponden a Intereses de demora por la devolución por parte de la Administración Tributaria en concepto de IVA (Nota 10), correspondiente al ejercicio 2017.

13. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existen activos de importancia dedicados a la protección y mejora del medioambiente, ni se ha incurrido en gastos relevantes de esta naturaleza durante el ejercicio.

El Órgano de Administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Durante los ejercicios anuales finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han recibido subvenciones de naturaleza medioambiental.

14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2018 y 2017, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

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

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

14.1 Transacciones de la Sociedad con partes vinculadas

Durante los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2018 y 2017, los importes de las transacciones de la Sociedad con partes vinculadas son los siguientes:

2018 Concepto	Tipo de vinculación	Importe por tipo transacción
Prestación de servicios	Empresa del grupo	400.000,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	Empresa del grupo	1.610.152,72
Total		2.010.152,72

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

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

Dicha remuneración está fijada por un total de 1.000.000 de Euros distribuible entre todos los Consejeros.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

- 2) Dividendos percibidos de entidades participadas (Nota 12).
- 3) Con fecha 1 de junio de 2018 previa propuesta del Administrador Único, el Accionista Único aprobó la distribución de la cantidad de 1.422.054,94 euros en concepto de dividendo a cuenta. (Nota 3).
- 4) En la misma fecha, el Accionista Único decidió ejecutar un pago de dividendos con cargo a la prima de asunción existente en la Sociedad por importe de 6.189.846,80 euros. (Nota 7.2)
- 5) Con fecha 22 de enero de 2018, se aprueba un reparto de dividendo con cargo a prima de emisión por importe de 30.000,00 euros.

Durante el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017, los importes de las transacciones de la Sociedad con partes vinculadas eran los siguientes:

2017 Concepto	Tipo de vinculación	Importe por tipo transacción
1) Servicios como consejero: La Finca Global Assets, S.A.	Subsidiaria	400.000,00
2) Dividendos percibidos: La Finca Global Assets, S.A.	Subsidiaria	608.499,07
Total	-	1.008.499,07

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

- 1) Honorarios percibidos por la Sociedad, registrados como "Otros Ingresos de Explotación", (Nota 12.2), en virtud del cargo que ésta ostenta como Consejero, el cual es remunerado y cuya retribución será cada año distribuida entre los distintos miembros del órgano de Administración según las funciones y responsabilidades atribuidas. Dicha remuneración está fijada por un total de 1.000.000 de Euros distribuible entre todos los Consejeros.
- 2) Dividendos percibidos de entidades participadas (Nota 12).

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

Durante los ejercicios 2017 y 2018, no se han percibido remuneraciones por parte de las personas físicas que representan a la Sociedad en los órganos de administración de las sociedades en las que la Sociedad es persona jurídica administradora.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del Administrador Único.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían anticipos ni créditos concedidos al Administrador Único, ni había obligaciones asumidas por cuenta de el a título de garantía.

Durante los ejercicios 2017 y 2018 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil del Administrador por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

En relación con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

15. OTRA INFORMACIÓN

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

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

Descripción	Ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal Ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre	(729,47) Euros. Provenientes del año 2016.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%	N/A N/A 193.254,29 (Nota 3)
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 18% y 19%: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%:	N/A N/A (i) 1.422.054,94 cargo Resultados 2018 (Nota 3) (ii) 507.308,78 cargo a Resultados 2017
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 19%: - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo 0%:	N/A N/A 6.219.846,80 distribución de Prima de Asunción (Nota 7.2)
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos reflejados en letras c) y d), anteriores	1 junio 2018: 1.422.054,94 cargo a Resultados 2018 (Nota 3) 1 junio 2018: 507.308,78 cargo a Resultados 2017
f) Fecha de Adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento, que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fechas de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	28 de diciembre de 2016. En todo caso se hace referencia al 39% de las participaciones incluidas en la Nota 5. Refiere al art. 2 apartado 1 letra b), ley 11/2009. A este respecto el Valor en libros en la Sociedad, no supera el Valor teórico de la participación. (Nota 5.1)
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo de esta Ley	
i) Reservas procedentes de ejercicios en que se ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, Deberá identificarse el ejercicio del que procedan dichas reservas.	N/A

16. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

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

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

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

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria de las cuentas anuales correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

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

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

	2018	2017
Concepto	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11,08	24,96
Ratio de operaciones pagadas	11,08	11,52
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	93,00
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	97.892,67	1.281.227,56
Total pagos pendientes	-	253.158,28

18. HECHOS POSTERIORES

A juicio del Administrador de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro hecho con posterioridad al cierre del ejercicio distinto a los comentados y que pudieran tener una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2018

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

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

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

A tenor de lo anterior, la Sociedad durante el ejercicio 2018, ha generado unos beneficios después de impuestos de 1.932.542,86 euros (787.453,18 euros durante el ejercicio 2017), fruto de su principal fuente de ingresos, la cual responde a los dividendos percibidos por la inversión en su participada arriba referenciada.

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

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

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

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

El Periodo medio de pago a proveedores durante el año 2018 ha sido de 11,08 días.

Por otro lado, la sociedad no ha contratado ningún producto financiero derivado, tales como opciones, futuros, permutas financieras y compra-venta de moneda extranjera a plazo, a cierre de 31 de diciembre de 2018.

Hasta la fecha no ha habido adquisición de participaciones propias.

Tampoco se han producido acontecimientos significativos posteriores al cierre.



MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.

Diligencia de Formulación correspondiente al ejercicio 2018

Con fecha 29 de marzo de 2019 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, el Órgano de administración procede a formular las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, a 29 de marzo de 2019



TMF Sociedad de Dirección, S.L.
Rep. por Dña. Belén Garrigues Calderón

ANEXO V Informe de valoración independiente de la Compañía



INFORME DE VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.

MANDATARIO	MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.
FECHA EMISIÓN	27/06/2019
FECHA VALOR	31/12/2018

Signature Not Verified

Digitally signed by 01495857Y ANTONIO LIN ARQUILLO (R: A28903920)
Date: 2019.07.25 20:47:44 CEST

VALORACIÓN DE EMPRESA



INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	5
2.- FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS POR EL VALORADOR	6
3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD	7
3.1 CARTERA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	8
3.2 PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS. BALANCE DE SITUACIÓN	9
4.- VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD	11
4.1 DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA	11
4.2 VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD	12
5.- OTRAS CONSIDERACIONES	15
6.- RESUMEN DE VALORES POR ACTIVO	16
7.- FECHAS Y FIRMAS	16
ANEXO I. INFORME DE VALORACIÓN DE ACTIVOS	17

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de las acciones MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. para acompañar el folleto de salida a Bolsa, en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil de español (MAB)
Entidad mandataria (encargante):	MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.
Finalidad:	Determinación del valor de mercado de las acciones de la sociedad a fecha 31 de diciembre de 2018 de la Sociedad MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.
Cualificación profesional:	GLOVAL VALUTATION, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración empresarial
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	30.04.2019
Fecha de valoración:	31.12.2018
Fecha emisión informe:	27.06.2019
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Valuation, S.A.
Independencia:	Gloval Valuation, S.A., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Valuation, S.A.

El propósito de nuestro trabajo es el proporcionar la valoración de las acciones de la Sociedad MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. de conformidad con el encargo realizado por la Sociedad para acompañar al folleto de salida a Bolsa.

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. se constituyó como sociedad anónima en España, el 16 de Noviembre de 2015, son domicilio social en la calle Príncipe de Vergara, 131 de Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 34.065, folio 161, hoja M-612869.

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

El análisis desarrollado para la elaboración de este Informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el **“Triple NAV”** o **“Triple Net Asset Value”** es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Compañía.

En su aplicación, se ha ajustado el valor neto patrimonial por las Plusvalías latentes netas de impuestos o minusvalías que se desprenden de la estimación del valor de mercado realizada de la Sociedad participada incluidos en su patrimonio. Estas plusvalías o minusvalías latentes se obtienen como diferencia entre el Valor Neto Contable y su Valor de Mercado. A su vez, hemos valorado la Sociedad participada La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. por el método Triple NAV.

El valor de Mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad participada, es el importe por el cual un activo puede ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de mutua independencia o según se expresa los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS): La cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería de intercambiarse en la fecha de valoración entre el comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en las que hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

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

Patrimonio Neto MANSFIELD INVEST SOCIMI,SA al 31/12/2018	
1) (+) Plusvalías latentes de la Sociedad participada:	
(+) % Valor razonable de la Sociedad participada	
(-) VNC de las participaciones	
2) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	
3) (-) Ajuste por deuda financiera: gastos formalización deudas	
4) (-)Ajuste por costes de estructura	
Valor del Patrimonio Neto MANSFIELD INVEST SOCIMI, SA según NNAV	
6) (+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018	
Valor ajustado del Patrimonio Neto MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. según NNAV	

El valor por acción del Triple NAV se obtiene dividiendo el valor del Patrimonio Neto Ajustado por los ajustes posteriores al cierre entre el número de acciones. La valoración de la Sociedad participada se explica detalladamente en el Informe adjunto como ANEXO I: VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD PARTICIPADA del presente informe. La conclusión de la valoración se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base del Balance de Situación al 31 de Diciembre de 2018:

	Mínimo	Medio	Máximo
Patrimonio Neto MANSFIELD al 31/12/2018	83.552.368,91	83.552.368,91	83.552.368,91
1) (+) Plusvalías latentes de participaciones :	18.399.929	25.742.364	33.526.471
(+) Valor razonable de las participaciones	100.090.566,21	107.433.000,78	115.217.107,36
(-) VNC de las participaciones	-81.690.636,80	-81.690.637	-81.690.637
2) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
3) (-) Ajuste por deuda financiera: gastos formalización deudas	0	0	0
4) (-)Ajuste por costes de estructura	-2.873.128	-2.953.125	-3.037.787
Valor del Patrimonio Neto MANSFIELD según NNAV	99.079.170,71	106.341.607,67	114.041.052,85
5) (+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018: Dividendo 2019 recibido de LFGA	2.881.266,33	2.881.266,33	2.881.266,33
6) (+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018: Dividendo 2019 repartido MANSFIELD	-2.679.215,68	-2.679.215,68	-2.679.215,68
7) (+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018: Caja por venta de acciones	1.437.555,74	1.437.555,74	1.437.555,74
Valor ajustado del Patrimonio Neto MANSFIELD según NNAV	100.718.777,10	107.981.214,06	115.680.659,24

(Expresado en euros)

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente:

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.

Dirección: calle Paseo del Club Deportivo 1, bloque 11, de Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Fecha de la valoración:

31 de Diciembre de 2018

Identidad del valorador:

GLOVAL VALUTATION, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.

Finalidad o propósito de la valoración:

Gloval Valuation, S.A. ha realizado el presente informe de valoración de las acciones de la Sociedad MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. para acompañar el folleto de salida a Bolsa, en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil de español (MAB).

Este documento ha sido preparado por Gloval Valuation, S.A. en base a la información proporcionada por la Sociedad u obtenido en reuniones o conversaciones con la dirección de la Sociedad o sus asesores y con arreglo al alcance del trabajo pactado en la Carta de Encargo.

Para el cálculo del valor razonable de Mansfield Invest SOCIMI, S.A. se ha considerado el criterio del **“Triple NAV” o “Triple Net Asset Value”** como método de valoración principal. Se ha calculado, partiendo del Patrimonio Neto reflejado en el Balance a la Fecha de referencia de la Valoración y agregado o deduciendo los ajustes sobre el valor a razonable de los activos y pasivos hasta obtener el valor del patrimonio neto corregido.

La Fecha de referencia de la Valoración es el 31 de diciembre de 2018, fecha que consta en la solicitud de nombramiento de experto independiente para transformación de la sociedad.

2.- FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Para la presentación de sus servicios profesionales, Gloval Valuation, S.A. se ha basado, entre otras fuentes, en la información proporcionada por el Cliente y en información pública. La Información facilitada por el Cliente, incluye entre otras:

- ✓ Cuentas Anuales Auditadas de la Sociedad MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio 2018, 2017 y 2016
- ✓ Las Cuentas Anuales de la Sociedad participada LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio comprendido el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por Ernest & Young, S.L. el 22 de mayo de 2017.
- ✓ Las Cuentas Anuales de la Sociedad participada LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2017, junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por Ernest & Young, S.L. el 21 de marzo de 2018.
- ✓ Las Cuentas Anuales de la Sociedad participada LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2018.
- ✓ Información del Rent roll de los activos inmobiliarios de la Sociedad participada y copia de todos los contratos de alquiler vigentes de la Sociedad participada,
- ✓ Pólizas de seguro de la Sociedad participada: Responsabilidad Civil Explotación, Responsabilidad de Administradores y Directivos, Todo Riesgo: Daños materiales y pérdidas de alquileres,
- ✓ Copia de Notas Simples de los Activos Inmobiliarios de la Sociedad participada,
- ✓ Fianzas IVIMA de la Sociedad participada,
- ✓ Información sobre Urbanismo, licencias de la sociedad participada.
- ✓ Información registral y catastral de todos los activos inmobiliarios de la Sociedad Participada.

Asimismo, se han mantenido reuniones y conferencias telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración. Los procedimientos que hemos llevado a cabo para la realización de nuestro trabajo son, entre otros:

- ✓ Obtención y análisis global de cierta información relativa a la Compañía y el sector,
- ✓ Valoración de los activos de la Sociedad según el Informe emitido por Gloval Valuation, S.A.
- ✓ Conversaciones y reuniones mantenidas con la Dirección de MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. acerca de la Situación actual de la Compañía y sus perspectivas actuales,
- ✓ Determinación de las metodologías más apropiadas para el análisis del valor del mercado,
- ✓ Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMIS en España.
- ✓ Valoración de la Compañía a través del método Triple NAV,
- ✓ Elaboración del Informe de Valoración concluyendo sobre el análisis del valor razonable de la Sociedad, las metodologías empleadas, los cálculos y sensibilidades realizadas,
- ✓ Obtención de la Carta de Manifestaciones de no existencia de hechos posteriores acaecidos con posterioridad entre la fecha de valoración y la fecha de la entrega del informe que pudiera afectar de forma significativa a la valoración de la misma.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A. se constituyó como sociedad anónima en España, el 16 de Noviembre de 2015, son domicilio social en la calle Príncipe de Vergara, 131 de Madrid. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 34.065, folio 161, hoja M-612869.

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

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento,
- La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que 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. Siendo el código CNAE 6420.
- 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 SOCIMIS
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

Con fecha 28 de diciembre de 2016, la Sociedad adquirió el 39% de las Participaciones de la Sociedad La Finca Global Assets SOCIMI, S.A., mediante contrato de compraventa elevado a público ante el Notario Doña Ana María-Tresguerres García con número 2.445 de su protocolo. Con fecha posterior a 31/12/2018 Mansfield vende un paquete de 461.374 acciones de forma que pasa de tener su participación actual de 14.748.750 acciones (39%) a tener 14.287.376 acciones (37,78%)

Legislación aplicable a las SOCIMIS

Se encuentran reguladas por la Ley de 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, 27 de Diciembre, por el que se regulan las SOCIMIS.

Se constituyen como vehículos específicos de inversión en inmuebles destinados a la actividad de arrendamiento que gozan de un régimen fiscal especial consistente en una tributación por Impuesto Sobre Sociedades a un tipo de gravamen del 0%, siempre y cuando cumplan, entre otros, los siguientes requisitos:

- 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.
- Capital social mínimo: 5 millones de euros, debiendo estar sus acciones admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación y tener un carácter nominativo.
- Activos: al menos el 80% del valor mercado consolidado de los activos debe estar invertido en activos aptos, que se definen como: inmuebles urbanos destinados al arrendamiento o terrenos para promoción de dichos inmuebles (3 años de plazo) y participaciones en otras SOCIMI o REIT (solo puede hacer 1 clase de acciones)
- Ingresos: Al menos 80% del total de las rentas debe provenir de rendimientos en activos aptos.
- Obligación de distribución de resultados: EL 100% de los beneficios procedentes de las entidades participadas por la SOCIMI, de al menos un 50% de los beneficios obtenidos por la transmisión de activos aptos, debiendo reinvertirse el resto y el 80% de los beneficios de carácter general).
- Obligación de negociación en mercado regulado: Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en un 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% o tributen a un

tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial de del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios.

Se establece un régimen transitorio de 2 años de plazo para cumplir los requisitos “no esenciales” del régimen (Tal y como éstos han sido definidos por la Dirección General de Tributos en sus respuestas a las consultas vinculantes), durante el cual la sociedad y sus socios se beneficiaran del régimen fiscal de SOCIMI.

A todos los efectos de nuestra valoración, hemos considerado que Mansfield Invest SOCIMI, SA cumple todos los requisitos establecidos por la Ley, salvo el requisito de cotización y el cambio de denominación social. En este sentido y al objeto de cumplir con los requerimientos de legales de la SOCIMI, la Sociedad está realizando el proceso para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil español y solicitar la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el ejercicio 2019.

3.1 Cartera de Activos Inmobiliarios

La Sociedad participada La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. recibió en su constitución el 10 de octubre de 2016, la aportación de los siguientes inmuebles:

- La Finca 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, eventos y parking público. Paseo del Club Deportivo 4 en Pozuelo de Alarcón.

3.2 Principales Magnitudes Financieras. Balance de Situación

Partiendo del Balance de Situación al 31 de Diciembre de 2018 que forma parte de las Cuentas Anuales debidamente auditadas, hemos analizado las principales magnitudes del mismo:

MANSFIELD INVEST SOCIMI,S.A.U		
ACTIVO	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017
(En miles de euros)		
A) ACTIVO NO CORRIENTE	81.690.636,80	87.880.483,60
(1) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	81.690.636,80	87.880.483,60
B) ACTIVO CORRIENTE	1.893.612,60	2.143.017,60
2) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	152.000,00	284.528,15
(3) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.741.612,60	1.858.489,45
Total Activo	83.584.249,40	90.023.501,20

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017
(En miles de euros)		
A) PATRIMONIO NETO	83.552.368,91	89.769.036,57
FONDOS PROPIOS	83.552.368,91	89.769.036,57
4) Capital	8.880.000,00	8.880.000,00
5) Prima de emisión	73.130.153,20	79.350.000,00
Reservas	61.728,24	-17.017,08
Resultado de ejercicios anteriores	0,00	-201.399,08
6) Otras aportaciones de socios o accionistas	969.999,55	969.999,55
Resultado del ejercicio	1.932.542,86	787.453,18
7) Dividendo activo a cuenta	-1.422.054,94	0,00
B) PASIVO NO CORRIENTE	0,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE	31.880,49	254.464,63
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	31.880,49	254.464,63
Total Patrimonio Neto y Pasivo	83.584.249,40	90.023.501,20

El análisis de las principales magnitudes de activo del balance de situación es como sigue:

(1) Inversiones en empresas del Grupo: Inversión en LA FINCA GOBAL ASSETS, S.L.

Con fecha 28 de Diciembre de 2016, la sociedad adquirió el 39% de las participaciones de la FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. cuya actividad principal es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. El domicilio social de la Sociedad participada es Paseo del Club Deportivo, 1 Pozuelo de Alarcón (Madrid). Con fecha posterior a 31/12/2018 Mansfield vende un paquete de 461.374 acciones de forma que pasa de tener su participación actual de 14.748.750 acciones (39%) a tener 14.287.376 acciones (37,78%)

El valor contable de las inversiones en empresas del grupo y asociadas, se corresponde con el valor razonable de las participaciones en empresas que ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de la Sociedad participada así como los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías. Los administradores de la Sociedad han considerado a efectos de la determinar el importe recuperable, la valoración realizada por terceros expertos independientes (JLL Valoraciones, S.L.) sobre las inversiones inmobiliarias de la sociedad participada.

(2) Deudores comerciales:

El importe de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar asciende a 152.000 euros en el ejercicio 2018 y 284.528,15 euros en el ejercicio 2017.

(3) Efectivo y otros activos líquidos:

Se corresponde con el efectivo de las cuentas depositadas en las entidades financieras y que fecha de valoración, asciende a la cantidad de 1.754.612,60 euros.

El análisis de las principales magnitudes de pasivo del balance de situación es como sigue:

(4) Capital Social:

El capital social de la Sociedad es de 8.880.000 euros y lo integran 8.880.000 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, con un valor nominal cada una de ellas de 1 euro, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

Con fecha 26 de enero de 2017, el accionista único decidió aumentar el capital de la Sociedad cifrado hasta esa fecha en 8.760.000 euros, en la cifra 120.000 euros, dejándolo por tanto cifrado en 8.880.000 euros mediante la creación de 120.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una.

(5) Prima de emisión:

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

El 26 de enero de 2017, el Accionista Único decidió aumentar el capital de la Sociedad en la cifra de 60.000 euros, mediante la creación de 60.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal cada una. Dichas acciones llevaban aparejadas una prima de emisión de 9 euros por acción, lo que supuso una prima de emisión total de 1.080.000 euros.

El 24 de abril de 2017, el accionista único aprobó la distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión existente en la Sociedad por importe de 30.000 euros. Al cierre del ejercicio 2017, la prima de emisión asciende a 79.350.000 euros.

Durante el ejercicio 2018, se aprobó una distribución de dividendos con cargo a la prima de emisión existente por importe de 6.219.846,80 euros y cuyo importe a l cierre del ejercicio 2018, asciende a 73.130.153,20 euros.

(6) Otras aportaciones de socios

Las aportaciones de socios al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 969.999,55 euros.

(7) Dividendo activo a cuenta

Durante el ejercicio 2018, el accionista único ha aprobado el reparto de un dividendo a cuenta del resultado obtenido en el 2018, por importe de 1.422.054,94 euros.

3.3 Principales Magnitudes Financieras. Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Partiendo de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2018 que forma parte de las Cuentas Anuales debidamente auditadas, hemos analizado las principales magnitudes de esta:

CUENTA DE RESULTADOS	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017
(En miles de euros)		
(1) Importe Neto de la Cifra de Negocios	1.610.152,72	608.499,07
(2) Otros Ingresos de explotación	400.000,00	400.000,00
(3) Otros gastos de explotación	-80.030,79	-221.045,89
Resultado de Explotación	1.930.121,93	787.453,18
Resultado Financiero	2.420,93	0,00
Resultado antes de impuestos	1.932.542,86	787.453,18
Impuesto de Sociedades	0,00	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.932.542,86	787.453,18

(1) Importe Neto de la Cifra de Negocios

En este epígrafe se recoge los ingresos por dividendos percibidos de la sociedad participada La Finca Global Assets, SL por importe de 1.610.152,72 euros en el ejercicio 2018 y 608.499,07 euros en el ejercicio 2017.

(2) Otros Ingresos de explotación:

En este epígrafe se recoge los ingresos percibidos por los servicios como consejero de La Finca Global Assets, S.L.

(3) Otros gastos de explotación

En este epígrafe se recoge principalmente servicios exteriores que están gastos por honorarios de profesionales independientes, servicios bancarios, y otros servicios.

4.- VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD

4.1 Descripción de la Metodología

Tal y como requiere el MAB: la valoración consistirá en determinar el valor de la empresa en su conjunto y no solamente de los inmuebles aportados por la Sociedad, indicando de forma detallada en la valoración el plan de negocio propuesto, las hipótesis de valoración y los métodos empleados para el cálculo de dicho valor”.

La valoración de la Sociedad se ha realizado siguiendo la metodología conocida como Triple NAV, dado que consideramos que es la metodología más apropiada para determinar el valor razonable de la empresa La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.

Esta Metodología se basa en el cálculo del valor del patrimonio neto de la Sociedad mediante el ajuste de activos y pasivos a su valor de mercado y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Dichas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario (como consecuencia de la aplicación del impuesto de sociedades) en el momento de ser realizadas que han de ser, por tanto, ajustadas en la valoración.

A efectos de la presente valoración se realiza un ajuste sobre el valor del patrimonio neto, teniendo en cuenta la hipotética realización de las plusvalías latentes, y el impacto del tributo en el valor de la empresa.

Respecto de los ajustes por el valor de mercado de la deuda, dado que, tras el análisis efectuado de la deuda, dado que no hay diferencias significativas con el valor en libros, asumimos que el valor contable de los mismos es equivalente con el valor de mercado, no procediendo de esta forma a realizar algún ajuste por deuda financiera.

En la valoración se realizará un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión.

4.2 Valoración de la Sociedad

Tal y como se ha indicado anteriormente, hemos partido del valor del Patrimonio Neto Contable al 31 de diciembre desde 2018, que según el balance de situación facilitado por la Sociedad asciende a 83.552.368,91 euros.

Se ha realizado una valoración de la sociedad participada LA FINCA GLOBAL ASSETS, SL así como de sus activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2018, documento que se adjunta como Anexo I INFOME DE VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD PARTICIPADA LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.A.

En resumen el valor de mercado de los activos inmobiliarios de la Sociedad participada, es como sigue:

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD (€)				
nº	Activo	Mínimo	Medio	Máximo
1	Alvarez de Baena 2	4.685.590	4.851.173	5.028.061
2	Pza Jose Mª Soler 7	6.020.944	6.167.909	6.322.074
3	Serrano 105	3.893.049	4.027.222	4.170.534
4	Serrano, 111. Norte	1.746.232	1.807.033	1.871.988
5	Cardenal M. Spínola	120.730.190	124.348.496	128.178.689
6	Martinez Villergas 52	53.129.161	54.695.397	56.353.097
7	Edificio Torre Suecia	46.208.187	47.659.086	49.199.087
8	Almagro 14	2.319.424	2.394.309	2.474.023
9	Almagro 16-18	15.737.817	16.228.300	16.750.314
10	Castelló 23	2.749.684	2.846.236	2.949.374
11	Pez 12	664.411	685.547	707.993
12	Parque Empresarial	410.446.186	422.770.125	435.840.765
13	Parking Hípica La Finca	6.036.913	6.182.728	6.335.681
13	La Finca Deportivo	8.263.709	8.465.290	8.676.744
13	La Finca Catering	1.819.444	1.864.011	1.910.759
TOTAL		684.450.940	704.992.862	726.769.183

Atendiendo al valor de mercado de los activos inmobiliarios de la sociedad participada LA FINCA GLOBAL ASSETS obtenemos la siguiente valoración de la sociedad participada:

	Mínimo	Medio	Máximo
Patrimonio Neto LFGA al 31/12/2018	123.918	123.918	123.918
1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias:	98.445	118.987	140.763
(+) <i> Valor mercado de inversiones inmobiliarias</i>	684.451	704.993	726.769
(-) <i> VNC de las inversiones inmobiliarias</i>	-586.006	-586.006	-586.006
2) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
3) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-33.155	-33.155	-33.155
4) (-) Ajuste por deuda financiera: gastos formalización deudas	-6.409	-6.409	-6.409
5) (-) Ajuste por costes de estructura	-38.634	-39.741	-40.913
Valor del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV	144.165	163.600	184.204
6) (+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018	-7.387	-7.387	-7.387
Valor ajustado del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV	136.778	156.213	176.817
Ajuste a la valoración de LFGA del acuerdo de socios en compra MANSFIELD	128.152	128.152	128.152
Valor mercado de la participación en LFGA de MANSFIELD	264.930	284.365	304.969
Valor mercado de la participación en LFGA (37,78%)	100.091	107.433	115.217

Ajuste a la valoración de LFGA según acuerdo de socios:

Según el Acuerdo de Socios entre Grupo La Finca y Mansfield, Grupo La Finca indemnizará a Mansfield por los impuestos de las plusvalías fiscales latentes que se generen por IS e IIVTNU (los "Impuestos Latentes") asociados a los activos de La Finca Global Assets a 28 de diciembre de 2016 en los supuestos de venta de activos de LFGA y en determinados escenarios de salida por parte de Mansfield de su inversión en LFGA . En concreto, el importe de los Impuestos Latentes será el siguiente:

- Las plusvalías del IS por la diferencia entre el valor fiscal registrado de los activos de La Finca Global Assets a 28 de diciembre de 2016 y el valor utilizado por Mansfield para su entrada en el capital social de La Finca Global Assets, multiplicado por el tipo impositivo en vigor en la fecha en que los Impuestos Latentes deban pagarse.
- El IIVTNU latente a 28 de diciembre de 2016.

De esta forma, y atendiendo a cuanto antecede, será necesaria la aplicación de un ajuste adicional sobre el valor NNNAV obtenido, que refleje un valor de mercado sin consideración al importe correspondiente a plusvalías latentes por impuesto diferido hasta la fecha de adquisición, así como impuesto de plusvalía municipal.

Por tanto, el ajuste adicional de 128.151.942 euros corresponde a la suma de dos cantidades:

- Por un lado, el importe de 95.034.870 euros correspondiente al impuesto de sociedades latente en el momento de la inversión inicial de Mansfield.
- Por otro lado, el importe de 33.117.072 euros correspondiente al Impuesto por Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana latente en el momento de la inversión inicial de Mansfield.

Cálculo del Patrimonio Neto Corregido de la Sociedad MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A al 31 de diciembre de 2018

El patrimonio neto corregido de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	Mínimo	Medio	Máximo
Patrimonio Neto MANSFIELD al 31/12/2018	83.552.368,91	83.552.368,91	83.552.368,91
1) (+) Plusvalías latentes de participaciones :	18.399.929	25.742.364	33.526.471
(+) Valor razonable de las participaciones	100.090.566,21	107.433.000,78	115.217.107,36
(-) VNC de las participaciones	-81.690.636,80	-81.690.637	-81.690.637
2) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
3) (-) Ajuste por deuda financiera: gastos formalización deudas	0	0	0
4) (-) Ajuste por costes de estructura	-2.873.128	-2.953.125	-3.037.787
Valor del Patrimonio Neto MANSFIELD según NNAV	99.079.170,71	106.341.607,67	114.041.052,85
5) (+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018: Dividendo 2019 recibido de LFCA	2.881.266,33	2.881.266,33	2.881.266,33
6) (+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018: Dividendo 2019 repartido MANSFIELD	-2.679.215,68	-2.679.215,68	-2.679.215,68
7) (+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018: Caja por venta de acciones	1.437.555,74	1.437.555,74	1.437.555,74
Valor ajustado del Patrimonio Neto MANSFIELD según NNAV	100.718.777,10	107.981.214,06	115.680.659,24

1) Plusvalías latentes de la sociedad participada.

Las Plusvalías latentes obtenidas surgen como la diferencia entre el valor razonable de la participación en la FINCA GLOBAL ASSETS, SA y el valor neto contable al que están registradas en el balance de la Sociedad. Al estimar el valor razonable de la participación, hemos tenido en cuenta los acuerdos de socios suscritos entre Mansfield Invest, SAU y PROCISA ajustando el valor de la participación en la LFCA.

2) Ajuste por impuesto diferido

La Sociedad fue constituida el 16 de noviembre de 2015. Con fecha 27 de septiembre de 2017, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción adoptada por el Accionista Único de la Sociedad de acogerse al régimen de SOCIMI.

En aplicación del régimen SOCIMI, y de conformidad con el artículo 9 de la Ley 11/2009 reguladora del citado régimen, se establece que las entidades que opten por este régimen fiscal especial tributarán al tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, rigiéndose en lo previsto por la Ley 11/2009, por las disposiciones generales establecidas en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo,

3) Ajuste por deuda financiera

La Sociedad no tiene deuda financiera alguna.

4) Ajuste por coste de estructura

En la valoración se ha realizado un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la sociedad. Para la determinación de los costes de estructura anuales se han incluido los costes de asesores externos, auditoría anual, así como los gastos recurrentes necesarios para la cotización en el MAB (Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez, Entidad Agente para el pago del dividendo, fee anual del MAB).

Hemos proyectado dichos costes de estructura en 10 años, considerando un valor residual en el último año proyectado igual a un valor perpetuo y para obtener el valor actual de los costes de estructura, se ha aplicado una capitalización media de la Cartera de Activos de 6,73%, con una Yield de salida de 5,23 % (equivalente al riesgo medio de la cartera inmobiliaria de La Finca Global Assets)

El valor actual de los costes de estructura son como sigue:

	IPC	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%	1,500%
Coste de estructura:	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Contrato de explotación	198.000 €	150.000 €	152.250 €	154.534 €	156.852 €	159.205 €	161.593 €	164.016 €	166.477 €	3.445.841 €
	6,73%									
VAN Costes de estructura	2.953.125									

Realizando un análisis de sensibilidad paralelo al realizado con la valoración de los activos inmobiliarios ($\pm 0,15$ % en la tasa de descuento y en la exit yield) se obtiene un coste de estructura de entre 2.873.128 y 3.037.787 Euros.

5) Ajuste posterior al 31 de diciembre de 2018: Dividendo recibido de LFGA en el año 2019 después del cierre del ejercicio 2018.

Como hecho posterior al 31 de diciembre de 2018 que tenga impacto alguno en la valoración y por tanto requiere de un ajuste sobre el valor obtenido según NNNAV, tenemos el dividendo de LFGA repartido en el ejercicio 2019 y cuyo importe asciende a 7.387 miles de euros, correspondiendo a MANSFIELD el importe de 2.881.266,33 euros por el 39 % de su participación, en el momento de la emisión en LFGA.

6) Ajuste posterior al 31 de diciembre de 2018: Dividendo repartido por MANSFIELD en el año 2019 después del cierre del ejercicio 2018.

Del mismo modo como hecho posterior al 31 de diciembre de 2018 que tenga impacto alguno en la valoración y por tanto requiere de un ajuste sobre el valor obtenido según NNNAV, tenemos el dividendo que la sociedad MANSFIELD ha repartido a sus socios en el ejercicio 2019 por importe total de 2.679.215,68 euros.

7) Ajuste posterior al 31 de diciembre de 2018: Caja por Venta de acciones.

Con fecha posterior a 31/12/2018 Mansfield vende un paquete de 461.374 acciones pasando su participación actual de 14.748.750 acciones (39%) a tener 14.287.376 acciones (37,78%), y percibiéndose una cantidad total de 1.437.555,74 Euros, por lo que se requiere la realización del ajuste correspondiente sobre el valor obtenido.

En base al análisis detallado previamente y a nuestro juicio profesional consideramos que el valor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018, asciende al importe de 107.981.214,06 euros, si bien, según el análisis de sensibilidad realizado para la determinación del GAV (Gross Asset Value) el valor de la sociedad podría oscilar entre 100.718.777,10 euros y 115.680.659,24 euros.

5.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración de la información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por GLOVAL VALUTATION, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086 estando cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

6.- RESUMEN DE VALORES POR ACTIVO

El valor razonable de la sociedad "MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A.", a fecha de 31.12.2018 calculado mediante el método del **Triple NAV** asciende a 107.981 miles de euros.

7.- FECHAS Y FIRMAS

FECHA: 27 de junio de 2019	
Representante de la Sociedad:  POR LA SOCIEDAD:  FIRMA: ANTOLÍN ARQUILLO AGUILERA Antolín Arquillo Aguilera. FRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello:  GLOVAL VALUATION, S.A.U. Nº de Registro RICS 043086

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUTATION, S.A.U.

GLOVAL VALUTATION, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.

El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUTATION, S.A.U.

El análisis desarrollado para la elaboración de este Informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones. Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

ANEXO I. INFORME DE VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD PARTICIPADA LA FINCA
GLOBAL ASSETS, S.A.



INFORME DE VALORACIÓN DE LAS ACCIONES DE LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.

MANDATARIO	LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.
FECHA EMISIÓN	11/06/2019
FECHA VALOR	31/12/2018

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	5
2.- FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS POR EL VALORADOR	6
3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD	7
3.1 CARTERA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS	8
3.2 PRINCIPALES MAGNITUDES FINANCIERAS. BALANCE DE SITUACIÓN	9
4.- VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD	14
4.1 DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA	14
4.2 VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD	15
5.- OTRAS CONSIDERACIONES	18
6.- RESUMEN DE VALORES POR ACTIVO	18
7.- FECHAS Y FIRMAS	18
ANEXO I. INFORME DE VALORACIÓN DE ACTIVOS	19

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de las acciones de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. para acompañar el folleto de salida a Bolsa, en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil de español (MAB)
Entidad mandataria (encargante):	LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.
Finalidad:	Determinación del valor de mercado de las acciones de la sociedad a fecha 31 de diciembre de 2018 de la Sociedad La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.
Cualificación profesional:	GLOVAL VALUATION, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración empresarial
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	15.03.2019
Fecha de valoración:	31.12.2018
Fecha emisión informe:	11.06.2019
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para Gloval Valuation, S.A.
Independencia:	Gloval Valuation, S.A., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de Gloval Valuation, S.A.

El propósito de nuestro trabajo es el proporcionar la valoración de las acciones de la Sociedad LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. de conformidad con el encargo realizado por la Sociedad para acompañar al folleto de salida a Bolsa.

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. 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 sociedad Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A., en virtud de la ejecución del Proyecto de escisión aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad escindida el día 18 de mayo de 2016, y por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de Julio de 2016 y elevada público el 10 de Octubre de 2016, ante el Notario Doña Ana Fernandez-Tresguerres García, con el número 1832 de su protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 28 de octubre de 2016.

El análisis desarrollado para la elaboración de este Informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones.

En base a nuestro juicio profesional, atendiendo a las características de la Compañía, del sector en el que opera y teniendo en cuenta el contexto y objetivo de nuestro trabajo, consideramos que, para este caso concreto, el **“Triple NAV”** o **“Triple Net Asset Value”** es la metodología de valoración más apropiada para determinar el valor razonable las acciones de la Compañía.

En su aplicación, se ha ajustado el valor neto patrimonial por las Plusvalías latentes netas de impuestos o minusvalías que se desprenden de la estimación del valor de mercado realizada de los activos inmobiliarios incluidos en su patrimonio. Estas plusvalías o minusvalías latentes se obtienen como diferencia entre el Valor Neto Contable y su Valor de Mercado,

El valor de Mercado de los activos inmobiliarios o valor razonable es el importe por el cual un activo puede ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de mutua independencia o según se expresa los estándares de valoración publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS): La cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería de intercambiarse en la fecha de valoración entre el comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, tras una comercialización adecuada y en las que hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.

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

Valor del Patrimonio Neto LFGA al 31/12/2018
(+/-) Ajustes al valor razonable del Inmovilizado (GAV): +/-Plusvalias latentes de inversiones inmobiliarias:
(+) Vmercado de inversiones inmobiliarias
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias
(+/-) Ajustes por deuda financiera y otros
(+/-) Ajustes por Costes de estructura
(+/-) Ajustes por pasivo por impuesto diferido: Efecto Fiscal de las Plusvalias latentes de los activos inmob.
(+/-) Ajuste por Impuesto de Plusvalia Municipal (IVTNU)
Valor del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV
(+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018
Valor ajustado del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV

El valor por acción del Triple NAV se obtiene dividiendo el valor del Patrimonio Neto Ajustado por los ajustes posteriores al cierre entre el número de acciones. La valoración de los activos Inmobiliarios se explica detalladamente en el Informe adjunto como ANEXO I: VALORACIÓN DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS del presente informe. La conclusión de la valoración se basa en la metodología del Triple NAV sobre la base del Balance de Situación al 31 de Diciembre de 2018:

	Mínimo	Medio	Máximo
Patrimonio Neto LFGA al 31/12/2018	123.918	123.918	123.918
1) (+) Plusvalias latentes de inversiones inmobiliarias:	98.445	118.987	140.763
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	684.451	704.993	726.769
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-586.006	-586.006	-586.006
2) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
3) (-) Impuesto de Plusvalia Municipal (IVTNU)	-33.155	-33.155	-33.155
4) (-) Ajuste por deuda financiera: gastos formalización deudas	-6.409	-6.409	-6.409
5) (-) Ajuste por costes de estructura	-38.634	-39.741	-40.913
Valor del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV	144.165	163.600	184.204
6) (+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018	-7.387	-7.387	-7.387
Valor ajustado del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV	136.778	156.213	176.817

(Expresado en miles de euros)

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente:

LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.

Dirección: calle Paseo del Club Deportivo 1, bloque 11, de Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Fecha de la valoración:

31 de Diciembre de 2018

Identidad del valorador:

GLOVAL VALUATION, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.

Finalidad o propósito de la valoración:

Gloval Valuation, S.A ha realizado el presente informe de valoración de las acciones de la Sociedad LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. para acompañar el folleto de salida a Bolsa, en el contexto del proceso que está llevando a cabo la Compañía para integrarse en el Merado Alternativo Bursátil de español (MAB).

Este documento ha sido preparado por Gloval Valuation, S.A en base a la información proporcionada por la Sociedad u obtenido en reuniones o conversaciones con la dirección de la Sociedad o sus asesores y con arreglo al alcance del trabajo pactado en la Carta de Encargo.

Para el cálculo del valor razonable de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. se ha considerado el criterio del **“Triple NAV” o “Triple Net Asset Value”** como método de valoración principal. Se ha calculado, partiendo del Patrimonio Neto reflejado en el Balance a la Fecha de referencia de la Valoración y agregado o deduciendo los ajustes sobre el valor a razonable de los activos y pasivos hasta obtener el valor del patrimonio neto corregido.

La Fecha de referencia de la Valoración es el 31 de diciembre de 2018, fecha que consta en la solicitud de nombramiento de experto independiente para transformación de la sociedad.

2.- FUENTES DE INFORMACIÓN UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Para la presentación de sus servicios profesionales, Gloval Valuation, S.A. se ha basado, entre otras fuentes, en la información proporcionada por el Cliente y en información pública. La Información facilitada por el Cliente, incluye entre otras:

- ✓ Las Cuentas Anuales de la Sociedad LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. correspondiente al ejercicio comprendido el 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2016, junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por Ernest & Young, S.L. el 22 de mayo de 2017.
- ✓ Las Cuentas Anuales de la Sociedad LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2017, junto al Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por Ernest & Young, S.L. el 21 de marzo de 2018.
- ✓ Las Cuentas Anuales de la Sociedad LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2018.
- ✓ Escritura de elevación a público de contrato de financiación (Facility Agreement) fecha 28 de diciembre de 2016 ante el Notario Doña Ana Fernández-Treguerres García, con número 2.455 de su protocolo.
- ✓ Información del Rentroll de los activos inmobiliarios de la Sociedad y copia de todos los contratos de alquiler vigentes,
- ✓ Pólizas de seguro de la Sociedad: Responsabilidad Civil Explotación, Responsabilidad de Administradores y Directivos, Todo Riesgo: Daños materiales y pérdidas de alquileres,
- ✓ Copia de Notas Simples de los Activos Inmobiliarios,
- ✓ Fianzas IVIMA,
- ✓ Información sobre Urbanismo, licencias.
- ✓ Información registral y catastral de todos los activos inmobiliarios.

Asimismo, se han mantenido reuniones y conferencias telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Los procedimientos que hemos llevado a cabo para la realización de nuestro trabajo son, entre otros:

- ✓ Obtención y análisis global de cierta información relativa a la Compañía y el sector,
- ✓ Valoración de los activos de la Sociedad según el Informe emitido por Gloval Valuation, S.A.
- ✓ Conversaciones y reuniones mantenidas con la Dirección de LA FINCA Global Assets SOCIMI, S.A. acerca de la Situación actual de la Compañía y sus perspectivas actuales,
- ✓ Determinación de las metodologías más apropiadas para el análisis del valor del mercado,
- ✓ Entendimiento general de la normativa vigente aplicable para las SOCIMIS en España.
- ✓ Valoración de la Compañía a través del método Triple NAV,
- ✓ Elaboración del Informe de Valoración concluyendo sobre el análisis del valor razonable de la Sociedad, las metodologías empleadas, los cálculos y sensibilidades realizadas,
- ✓ Obtención de la Carta de Manifestaciones de no existencia de hechos posteriores acaecidos con posterioridad entre la fecha de valoración y la fecha de la entrega del informe que pudiera afectar de forma significativa a la valoración de la misma.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. 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 sociedad Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A., en virtud de la ejecución del Proyecto de escisión aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad escindida el día 18 de mayo de 2016, y por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 26 de Julio de 2016 y elevada público el 10 de Octubre de 2016, ante el Notario Doña Ana Fernandez-Tresguerres García, con el número 1832 de su protocolo e inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 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.

Con fecha 13 de septiembre de 2017, se aprobó en la Junta Extraordinaria de Socios al 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, la Sociedad comunicó a la Delegación de la AEAT la decisión de acogerse al régimen fiscal de 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 el 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.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento,
- La tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIS,
- 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 SOCIMIS.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 358/2003, 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.

Legislación aplicable a las SOCIMIS

Se encuentran reguladas por la Ley de 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, 27 de Diciembre, por el que se regulan las SOCIMIS.

Se constituyen como vehículos específicos de inversión en inmuebles destinados a la actividad de arrendamiento que gozan de un régimen fiscal especial consistente en una tributación por Impuesto Sobre Sociedades a un tipo de gravamen del 0%, siempre y cuando cumplan, entre otros, los siguientes requisitos:

- 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.
- Capital social mínimo: 5 millones de euros, debiendo estar sus acciones admitidas a cotización en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación y tener un carácter nominativo.

- Activos: al menos el 80% del valor mercado consolidado de los activos debe estar invertido en activos aptos, que se definen como: inmuebles urbanos destinados al arrendamiento o terrenos para promoción de dichos inmuebles (3 años de plazo) y participaciones en otras SOCIMI o REIT (solo puede hacer 1 clase de acciones)
- Ingresos: Al menos 80% del total de las rentas debe provenir de rendimientos en activos aptos.
- Obligación de distribución de resultados: EL 100% de los beneficios procedentes de las entidades participadas por la SOCIMI, de al menos un 50% de los beneficios obtenidos por la transmisión de activos aptos, debiendo reinvertirse el resto y el 80% de los beneficios de carácter general).
- Obligación de negociación en mercado regulado: Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en un 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial de del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios.

Se establece un régimen transitorio de 2 años de plazo para cumplir los requisitos “no esenciales” del régimen (Tal y como éstos han sido definidos por la Dirección General de Tributos en sus respuestas a las consultas vinculantes), durante el cual la sociedad y sus socios se beneficiaran del régimen fiscal de SOCIMI.

A todos los efectos de nuestra valoración, hemos considerado que La Finca Global Assets SOCIMI, SA cumple todos los requisitos establecidos por la Ley, salvo el requisito de cotización y el cambio de denominación social. En este sentido y al objeto de cumplir con los requerimientos de legales de la SOCIMI, la Sociedad está realizando el proceso para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil español y solicitar la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el ejercicio 2019.

3.1 Cartera de Activos Inmobiliarios

La Sociedad recibió en su constitución el 10 de octubre de 2016, la aportación de los siguientes inmuebles:

- La Finca 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, eventos y parking público. Paseo del Club Deportivo 4 en Pozuelo de Alarcón.

3.2 Principales Magnitudes Financieras. Balance de Situación

Partiendo del Balance de Situación al 31 de Diciembre de 2018 que forma parte de las Cuentas Anuales debidamente auditadas, hemos analizado las principales magnitudes del mismo:

LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.A.		
ACTIVO	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017
(En miles de euros)		
A) ACTIVO NO CORRIENTE	596.093	602.318
Inmovilizado Material	176	0
(1) Inversiones inmobiliarias	586.006	591.972
(2) Inversiones financieras a largo plazo	5.250	5.297
(3) Activos por impuesto diferido	4.661	5.049
B) ACTIVO CORRIENTE	27.575	31.265
4) Deudores comerciales y otras cuentas a cobra	2.625	2.031
Clientes por ventasy prestaciones de servicios	1.878	1.275
Clientes, empresas del grupo y asociadas	221	140
Anticipo a proveedores		64
Activos por impuesto corrientes	526	552
Inversiones financieras a corto plazo	3	0
Periodificaciones a corto plazo	16	58
(5) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	24.931	29.176
Total Activo	623.668	633.583

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017
(En miles de euros)		
A) PATRIMONIO NETO	123.918	134.181
FONDOS PROPIOS	123.918	134.181
(6) Capital	5.673	5.673
(7) Prima de emision	196.171	212.042
Reservas	-87.663	-88.121
Resultado del ejercicio	9.737	4.587
B) PASIVO NO CORRIENTE	490.516	495.180
Deudas a largo plazo	391.060	393.321
(8) Deudas con entidades de crédito	384.641	387.385
(9) Otras pasivos financieros	6.419	5.936
(10) Pasivos por impuesto diferido	99.456	101.859
C) PASIVO CORRIENTE	9.234	4.222
Deudas a corto plazo	6.162	76
(11) Deudas con entidades de crédito	4.051	76
(12) Otros pasivos financieros	2.111	0
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.072	4.146
Proveedores	2.422	3.398
Proveedores empresas del grupo y asociadas	3	204
Pasivos por impuestos corrientes	3	0
Otras deudas con administraciones públicas	571	468
Anticipo de clientes	73	76
Total Patrimonio Neto y Pasivo	623.668	633.583

El análisis de las principales magnitudes de activo del balance de situación es como sigue:

(1) Inversiones Inmobiliarias:

Las Inversiones Inmobiliarias se corresponden con los inmuebles aportados a la Sociedad en el momento de su constitución el 10 de octubre de 2016 y que están destinados al arrendamiento operativo. Estos inmuebles son los que se detallan y describen en el apartado 3.1 del presente informe.

Los activos inmobiliarios incorporados al patrimonio de la Sociedad en el momento de su constitución, 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. La diferencia resultante (esto es, 380.148 miles de €) entre el valor fiscal (221.852 miles de €) y el valor contable de estos activos (602.000 miles de €), 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.

Dicha revaloración originó un impuesto diferido pasivo de 95.037 miles de euros, resultante de aplicar el tipo impositivo (25%) a la diferencia resultante entre el valor fiscal y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. (Véase punto 10) Este impuesto diferido fue registrado por la Sociedad en el momento de su constitución.

La totalidad de estos activos inmobiliarios destinados al arrendamiento se encuentran gravados con hipotecas.

(2) Inversiones financieras a largo Plazo:

Las inversiones financieras a Largo Plazo se corresponden al depósito en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) de los importes de las fianzas entregadas por los arrendatarios. El valor de las fianzas constituidas asciende a 5.250 miles de euros.

(3) Activos por impuesto diferido:

El importe de los activos por impuesto diferido corresponde a límite deducción gastos financieros por importe de 3.378 miles de €, límite deducción gasto por amortización por importe de 1.013 miles de € y a deducciones pendientes por importe de 270 miles de €.

(4) Deudores comerciales:

El detalle de los deudores comerciales es como sigue:

En miles de €	Saldo al 31/12/2018
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	549
Cientes, facturas pendientes de formalizar	343
Cientes empresas del grupo y asociadas, facturas pendientes de formalizar	221
Ajustes por carencia de renta	986
Total Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	2.099

(5) Efectivo y otros activos líquidos:

Se corresponde con el efectivo de las cuentas depositadas en las entidades financieras y que fecha de valoración, asciende a la cantidad de 24.931 miles de euros, de los que 1.215 miles de €, corresponde a una cuenta corriente de disposición restringida, constituida en virtud de las obligaciones impuestas a la Sociedad por las entidades de crédito en los acuerdos suscritos el 28 de diciembre de 2016 a la firma del contrato de financiación.

El análisis de las principales magnitudes de pasivo del balance de situación es como sigue:

(6) Capital Social:

El capital social de la Sociedad es de 5.673 miles de euros y lo integran 3.781.731 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, con un valor nominal cada una de ellas de 1,50 euros, numeradas del 1 al 3.781.731 ambos inclusive. Todas ellas suscritas y totalmente desembolsadas.

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante el 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.

(7) Prima de emisión:

Al 31 de Diciembre de 2018, la prima de emisión ascendía a 196.171 miles de euros, de los cuales 107.876 miles de euros son de libre disposición. La prima de creación ascendía al importe de 212.042 miles de euros, reduciéndose en 15.871 miles de euros por su reparto a los socios según acuerdo tomado el 24 de abril de 2018.

(8) y (11) Deudas con entidades de crédito a Largo y Corto Plazo:

El 28 de diciembre de 2016, la Sociedad formalizó un acuerdo con las entidades de crédito para refinanciar el préstamo hipotecario existente (préstamo sindicado). El vencimiento del préstamo es 28 de Diciembre de 2023 y el tipo de interés es fijo del 2,30% anual, durante toda la vida del préstamo. El detalle del préstamo es como sigue:

En miles de €	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Prestamo sindicado:		
Caixabank, S.A	100.000	100.000
Banco Santander, S.A	60.000	60.000
Societe Generale (banco Agente)	40.000	40.000
Allianz Lebensv/Stuttgart	70.000	70.000
Allianz, S.P.A.	20.000	20.000
Allianz Versicherung/Munich	20.000	20.000
Allianz Versorgungskasse VE	10.000	10.000
Alliaprivkran	20.000	20.000
Euler Hermes (allianz)	15.000	15.000
LF Predirec Inmo IV(ACOFI)	40.000	40.000
Total	395.000	395.000
Gastos de formalización de deudas	(6.409)	(7615)
Total	388.591	387.385

Las deudas con entidades de crédito a largo plazo es de 384.841 miles euros y de 3.950 miles de euro a corto plazo. La Sociedad incurrió en unos costes de formalización y constitución préstamo por importe de 8.800 miles de euros. Estos gastos se amortizan mediante el método de coste amortizado desde enero de 2017 hasta la total amortización del préstamo en diciembre de 2023, quedando pendiente de amortizar al 31 de Diciembre de 2018 están 6.409 miles de euros.

El tipo de interés establecido es del tipo fijo de 2,30% durante toda la vida del préstamo. Los intereses devengados se liquidarán por periodos trimestrales, durante la vida del préstamo. Durante el ejercicio 2018 y 2017 se ha devengado en concepto de intereses 9.211 miles de euros.

A la firma del contrato de financiación, la Sociedad se obliga 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 TrapAccount"
Cuenta corriente "Facility Uses Account "
Cuenta depósito "MandatoryPrepaymentAccount"
Cuenta corriente "Operating Expenses Account"
Cuenta corriente "RentAccount"

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

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 trapaccount":

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 tovalue para cada uno de los periodos que se indican deberá ser:

Desde	Hasta	<=%
28/12/2016	28/12/2018	67,50%
28/12/2018	28/12/2020	65,00%
28/12/2020	28/12/2021	64,00%
28/12/2021	28/12/2022	63,00%
28/12/2022	28/12/2023	62,00%

En el caso de que el loan tovalue exceda los % abajo expuestos, el efectivo disponible será traspasado a la cuenta "Cash trapaccount":

Desde	Hasta	<=%
28/12/2016	28/12/2018	62,50%
28/12/2018	28/12/2020	60,00%
28/12/2020	28/12/2021	59,00%
28/12/2021	28/12/2023	58,00%

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, el prestatario 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".

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 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

En miles de €	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017
Año 2018		
Año 2019	3.950	3.950
Año 2020	3.950	3.950
Año 2021	3.950	3.950
Año 2022	5.925	5.925
Año 2023	377.225	377.225
Más de cinco años		
Total	395.000	395.000

(10) Pasivo por impuesto diferido

Tal y como se indica en el apartado 1, el importe del pasivo por impuesto diferido inicial de 95.037 miles de euros resulta de aplicar el tipo impositivo (25%) a la diferencia resultante entre el valor fiscal y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias en el momento de su constitución. Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha revertido parte del pasivo por impuesto diferido haciéndolo coincidir con el 25% de la revaloración de los inmuebles, netas de amortización al cierre del ejercicio, minorándolo en 2.208 miles de euros hasta alcanzar los 92.892 miles de euros. De dicho importe, 245 miles de euros corresponden a la aplicación del impuesto diferido activo por la amortización de la revaloración mientras que el resto, 1.962 miles de euros, se han registrado contra resultado del ejercicio 2018.

(9) y (12) Otros pasivos financieros a largo plazo y corto plazo:

El importe registrado dentro de los otros pasivos financieros a largo plazo se corresponde a las fianzas recibidas por parte del arrendatario para garantizar el buen estado de los inmuebles al término del contrato de arrendamiento y el importe registrado en dicho epígrafe a corto plazo se corresponde con el dividendo activo a pagar.

Del análisis de las partidas de Balance de Situación de La Finca Global Assets SOCIMI, S.A. al 31 de Diciembre del 2018, no habido nada que nos llame la atención que pudiese variar la valoración inicial del Patrimonio Neto estimado por la Sociedad cuyo importe asciende a 123.918 miles de euros.

3.3 Principales Magnitudes Financieras. Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Partiendo de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2018 que forma parte de las Cuentas Anuales debidamente auditadas, hemos analizado las principales magnitudes de esta:

CUENTA DE RESULTADOS	Saldo a 31/12/2018	Saldo a 31/12/2017
(En miles de euros)		
(1) Importe Neto de la Cifra de Negocios	45.912	43.541
Otros Ingresos de explotación	26	70
(2) Otros gastos de explotación	-16.120	-15.411
(3) Amortización del Inmovilizado	-11.626	-13.211
Resultado de Explotación	18.192	14.989
Ingresos financieros	0	0
(4) Gastos Financieros	-10.417	-10.402
Por deuda con terceros	-10.417	-10.402
Resultado Financiero	-10.417	-10.402
Resultado antes de impuestos	7.775	4.587
Impuesto de Sociedades	1.962	0
RESULTADO DEL EJERCICIO	9.737	4.587

(1) Importe Neto de la Cifra de Negocios

En este epígrafe se recoge los ingresos por arrendamiento de los activos inmobiliarios cuya capacidad explotada al 31 de diciembre de 2018, asciende a 212.740 metros cuadrados de un total de 227.132 metros cuadrados, es decir, (93,66% de ocupación) y 6.003 plazas de garaje de un total de 6.254 plazas de garaje (95,99% de ocupación).

(2) Otros gastos de explotación

En este epígrafe se recoge principalmente servicios exteriores que están formados por arrendamientos y cánones, gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones, gastos por honorarios de profesionales independientes, retribución del consejo de Administración, gastos comerciales, primas de seguros, servicios bancarios, gastos de suministros y otros servicios exteriores y por otra parte, también se incluye impuestos y tributos, excluido el impuesto sobre sociedades y las pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.

(3) Amortización del inmovilizado

La amortización del inmovilizado cuyo importe al 31 de diciembre de 2018 asciende a 11.626 miles de euros, corresponde principalmente a la amortización de las inversiones inmobiliarias.

(4) Gastos financieros

Los gastos financieros corresponden a los gastos devengados del préstamo sindicado por importe de 9.211 miles de euros y a los gastos de formalización y cancelación de préstamos por importe de 1.206 miles de euros.

4.- VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD

4.1 Descripción de la Metodología

Tal y como requiere el MAB: la valoración consistirá en determinar el valor de la empresa en su conjunto y no solamente de los inmuebles aportados por la Sociedad, indicando de forma detallada en la valoración el plan de negocio propuesto, las hipótesis de valoración y los métodos empleados para el cálculo de dicho valor”.

La valoración de la Sociedad se ha realizado siguiendo la metodología conocida como Triple NAV, dado que consideramos que es la metodología más apropiada para determinar el valor razonable de la empresa La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.

Esta Metodología se basa en el cálculo del valor del patrimonio neto de la Sociedad mediante el ajuste de activos y pasivos a su valor de mercado y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Como consecuencia de este reconocimiento del valor de mercado de los activos y pasivos pueden aflorar plusvalías o minusvalías latentes, entendidas como diferencia entre el valor neto contable de los mismos y su valor de mercado. Dichas plusvalías o minusvalías conllevarían inherentemente el nacimiento de una obligación o crédito tributario (como consecuencia de la aplicación del impuesto de sociedades) en el momento de ser realizadas que han de ser, por tanto, ajustadas en la valoración.

Además, en el momento de realización de las plusvalías latentes nace una obligación tributaria adicional, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) que, tal y como se define el artículo 104 del Real Decreto 2/2004, de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, es “un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dicho terrenos y se pongan de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier otro título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo de dominio, sobre los terrenos.”

Este tributo está unido al incremento de valor del terreno en los activos inmobiliarios, y será objeto de liquidación en el momento en que se transmitan los mismos.

A efectos de la presente valoración se realiza un ajuste sobre el valor del patrimonio neto, teniendo en cuenta la hipotética realización de las plusvalías latentes, y el impacto del tributo en el valor de la empresa.

Respecto de los ajustes por el valor de mercado de la deuda, dado que, tras el análisis efectuado de la deuda, dado que no hay diferencias significativas con el valor en libros, asumimos que el valor contable de los mismos es equivalente con el valor de mercado, no procediendo de esta forma a realizar algún ajuste por deuda financiera.

En la valoración se realizará un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inversión.

4.2 Valoración de la Sociedad

Tal y como se ha indicado anteriormente, hemos partido del valor del Patrimonio Neto Contable al 31 de diciembre desde 2018, que según el balance de situación facilitado por la Sociedad asciende a 123.918 miles de euros.

Posteriormente, se ha realizado una valoración de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2018, documento que se adjunta como Anexo I INFOME DE VALORACIÓN DE ACTIVOS.

El valor de mercado de los activos inmobiliarios, es como sigue:

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD (€)				
nº	Activo	Mínimo	Medio	Máximo
1	Alvarez de Baena 2	4.685.590	4.851.173	5.028.061
2	Pza Jose Mª Soler 7	6.020.944	6.167.909	6.322.074
3	Serrano 105	3.893.049	4.027.222	4.170.534
4	Serrano, 111. Norte	1.746.232	1.807.033	1.871.988
5	Cardenal M. Spínola	120.730.190	124.348.496	128.178.689
6	Martinez Villergas 52	53.129.161	54.695.397	56.353.097
7	Edificio Torre Suecia	46.208.187	47.659.086	49.199.087
8	Almagro 14	2.319.424	2.394.309	2.474.023
9	Almagro 16-18	15.737.817	16.228.300	16.750.314
10	Castelló 23	2.749.684	2.846.236	2.949.374
11	Pez 12	664.411	685.547	707.993
12	Parque Empresarial	410.446.186	422.770.125	435.840.765
13	Parking Hípica La Finca	6.036.913	6.182.728	6.335.681
13	La Finca Deportivo	8.263.709	8.465.290	8.676.744
13	La Finca Catering	1.819.444	1.864.011	1.910.759
TOTAL		684.450.940	704.992.862	726.769.183

Calculo del Patrimonio Neto Corregido al 31 de diciembre de 2018

El patrimonio neto corregido de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	Mínimo	Medio	Máximo
Patrimonio Neto LFGA al 31/12/2018	123.918	123.918	123.918
1) (+) Plusvalías latentes de inversiones inmobiliarias:	98.445	118.987	140.763
(+) Valor mercado de inversiones inmobiliarias	684.451	704.993	726.769
(-) VNC de las inversiones inmobiliarias	-586.006	-586.006	-586.006
2) (-) Ajuste por pasivos por impuesto diferido	0	0	0
3) (-) Impuesto de Plusvalía Municipal (IVTNU)	-33.155	-33.155	-33.155
4) (-) Ajuste por deuda financiera: gastos formalización deudas	-6.409	-6.409	-6.409
5) (-) Ajuste por costes de estructura	-38.634	-39.741	-40.913
Valor del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV	144.165	163.600	184.204
6) (+/-) Ajuste Posteriores al 31.12.2018	-7.387	-7.387	-7.387
Valor ajustado del Patrimonio Neto LFGA según NNNAV	136.778	156.213	176.817

1) Plusvalías latentes de las inversiones inmobiliarias

Las plusvalías latentes en la cartera de activos surgen como la diferencia entre el valor de mercado de estos y el valor neto contable al que están registradas en el balance de la Sociedad. La plusvalía latente media surgida asciende a 118.987 miles de euros.

2) Ajuste por impuesto diferido

La Sociedad fue constituida el 10 de octubre de 2016, bajo el régimen de sociedad limitada. Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante el 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. En el 2017, cambió su denominación social a régimen de SOCIMI con efectos retroactivos 1 de enero de 2017.

Para determinar el impuesto por pasivo diferido generado, se ha analizado el valor razonable de los activos a la fecha de constitución y a fecha de valoración. Hemos considerado que las plusvalías generadas durante el periodo anterior de SOCIMI tributan al 25% y durante el periodo posterior se aplica el tipo impositivo especial del régimen de SOCIMI.

El desglose del impuesto por pasivo diferido es como sigue:

En miles de €	Valor contable 10/10/2016	Valor razonable 10/10/2016	Plusvalia	Tipo impositivo	Total
Plusvalia antes SOCIMI	221.852	602.000	380.148	25%	95.037
	01/01/2017	31/12/2018			
Plusvalias despues SOCIMI (*)	602.000	754.188	152.188	0%	-
Pasivo por impuesto Diferido					95.037

(*) No se considera significativa la evolución del valor entre el 10/10/2016 y el 31/12/2016 y, por tanto, no procede ajuste adicional por impuesto diferido para dicho periodo.

Se ha considerado pasivos por impuesto diferido 95.037 miles de euros, generados en el momento de su constitución. Durante el ejercicio 2018, la Sociedad revirtió parte del pasivo por impuesto diferido haciéndolo coincidir con el 25% de la revaloración de los inmuebles, netas de amortización al cierre del ejercicio, minorándolo en 2.208 miles de euros hasta alcanzar los 92.829 miles de euros. De dicho importe, 245 miles de euros corresponden a la aplicación del impuesto diferido de activo por la amortización de la revaloración mientras que el resto, 1.962 miles de euros, se han registrado contra resultado del ejercicio 2018. Sin embargo, a efectos de la valoración no se incluye el ajuste del pasivo por impuesto diferido dado que está registrado en el Balance de situación y, por tanto, está incluido dentro del patrimonio neto de la sociedad al 31 de diciembre de 2018.

3) Impuesto de Plusvalía Municipal

La determinación del impuesto se ha realizado siguiendo los criterios definidos por la Ley Reguladora de Haciendas Locales que está basado en la determinación de la Plusvalía (base Imponible), por aplicación de unos coeficientes en función de la fecha de adquisición de terrenos, respecto del valor catastral. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible, o en su caso, bases imponibles al tipo del 29 por 100 (considerado como el máximo riesgo). El IIVTNU aplicable en la hipótesis de transmisión de los terrenos ascendería a 33.155 miles de euros.

4) Ajuste por deuda financiera

La Sociedad cuenta con un préstamo sindicado con vencimiento el 28 de diciembre de 2023. El valor en libros de este préstamo sindicado registrado a coste amortizado asciende a 388.591 miles de euros

La Sociedad incurrió en unos costes de formalización y constitución préstamo por importe de 8.800 miles de euros. Estos gastos se amortizan mediante el método de coste amortizado desde enero de 2017 hasta la total amortización del préstamo en diciembre de 2023, quedando pendiente de amortizar al 31 de Diciembre de 2018, la cantidad de 6.409 miles de euros.

Consideramos que los gastos de formalización del préstamo sindicado pendiente de amortizar se deben de ajustar al NAV y por tanto, se ajuste al equity dado que se encuentran minorando la deuda financiera reflejada en el balance de situación auditado al 31 de Diciembre de 2018. Por tanto, el ajuste consistiría en minorar el importe de 6.409 miles de euros al Patrimonio Neto.

Tras el análisis llevado a cabo del préstamo sindicado, consideramos que el valor en libros (coste amortizado) del préstamo se acerca al valor de mercado si ajustamos el importe de los gastos de formalización del préstamo sindicado pendiente de amortizar, es decir, por importe de 6.409 miles de euros.

5) Ajuste por coste de estructura

En la valoración se ha realizado un ajuste para reflejar los costes de estructura necesarios para la gestión de la cartera de inmuebles. Los gastos de estructura no están repercutidos en la valoración de los activos de la sociedad, pero son necesarios para su gestión, así como para la operativa habitual de la Sociedad.

Para la estimación del coste de estructura hemos tomado como referencia el importe de los honorarios establecidos del contrato de prestación de servicios entre la Finca Global Assets SOCIMI, S.A. y La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios, S.A. de fecha 28 de diciembre de 2016, así como la estimación de gastos necesarios para el mantenimiento de su cotización en el MAB (Asesor Registrado, Proveedor de Liquidez, Entidad Agente para el pago del dividendo, fee anual del MAB, auditoría anual y revisión limitada, y valoración anual de los activos a 31 Dic) que se estima en 80.000 Euros anuales. Hemos proyectado dichos costes de estructura en 10 años, considerando un valor residual en el último año proyectado igual a un valor perpetuo y para obtener el valor actual de los costes de estructura, se ha aplicado una capitalización media de la Cartera de Activos de 6,73%, con una *Yield* de salida de 5,23 %

El valora actual de los costes de estructura son como sigue:

[illegible]

Realizando un análisis de sensibilidad paralelo al realizado con la valoración de los activos inmobiliarios ($\pm 0,15$ % en la tasa de descuento y en la exit yield) se obtiene un coste de estructura de entre 38.634.000 y 40.913.000 Euros.

6) Ajuste posteriores al 31 de diciembre de 2018

No existen hechos posteriores al 31 de diciembre de 2018 que tenga impacto alguno en la valoración excepto el reparto de dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018 por importe de 7.387 miles de euros que se distribuirá antes de la salida a bolsa de la Sociedad y por tanto requiere de un ajuste sobre el valor obtenido según NNNAV.

En base al análisis detallado previamente y a nuestro juicio profesional consideramos que el valor de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 asciende al importe de 156.213 miles de euros, si bien, según el análisis de sensibilidad realizado para la determinación del GAV (Gross Asset Value) el valor de la sociedad podría oscilar entre 136.778 y 176.817 miles de euros.

5.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración de la información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por GLOVAL VALUATION, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086 estando cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

6.- RESUMEN DE VALORES POR ACTIVO

El valor razonable de la sociedad "La Finca Global Assets SOCIMI, S.A.", a fecha de 31.12.2018 calculado mediante el método del **Triple NAV** asciende a 156.213 miles de euros.

7.- FECHAS Y FIRMAS

FECHA: 11 de junio de 2019	
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. FRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello:  GLOVAL VALUATION, S.A.U. Nº de Registro RICS 043086

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUATION, S.A.U.

GLOVAL VALUATION, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.

El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUATION, S.A.U.

El análisis desarrollado para la elaboración de este Informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración.

Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier Operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones. Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

ANEXO I. INFORME DE VALORACIÓN DE ACTIVOS



VALORACIÓN DE ACTIVOS INMOBILIARIOS LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, SA

MANDATARIO LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, SA

OBJETO INFORME DE VALORACIÓN DE 13 ACTIVOS INMOBILIARIOS
(VALORACIÓN RICS)

nº EXPEDIENTE 98012019803553

FECHA VISITA 2019.03.22
FECHA EMISIÓN 2019.04.04
VALOR DE MERCADO 704.992.862 €

INDICE:

RESUMEN EJECUTIVO	3
1.- TERMINOS DE CONTRATACION	4
2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	5
3.- INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACIÓN	7
4.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR	7
5.- CONSIDERACIONES A LA VALORACIÓN	8
6.- SUPUESTOS GENERALES	10
7.- OTRAS CONSIDERACIONES	11
8.- RESUMEN DE VALORES POR ACTIVO	12
9.- VALORACIÓN	12
10.- FECHAS Y FIRMAS	12
ANEXO. FICHAS DE VALORACIÓN POR ACTIVO	13

RESUMEN EJECUTIVO

Objeto	La presente valoración tiene por objeto determinar el valor de mercado de 13 activos inmobiliarios en distintas localizaciones en Madrid.
Entidad mandataria (encargante):	LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A.
Cualificación profesional:	GLOVAL VALUTATION, S.A.U., está inscrita en el Registro Especial de Entidades de Tasación del Banco de España, con el nº 11 (Código 4311), así como regulada por RICS con el número de registro 043086, y está cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción.
Supuesto de valoración:	Valoración de 13 activos inmobiliarios
Hipótesis especiales:	Ninguna
Fecha de instrucción (encargo):	2019.03.22
Fecha de valoración:	2018.12.31
Fecha emisión informe:	2019.04.04
Limitaciones al uso del informe:	Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.
Consideraciones:	La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales, ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.
Conflicto de interés:	La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUATION, S.A.U.
Independencia:	GLOVAL VALUATION, S.A.U., cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe.
Cargas:	La valoración se ha realizado considerando el inmueble libre de cargas, ocupantes y gravámenes que pudieran afectar al valor.
Aspectos medioambientales:	No ha sido facilitada por la propiedad ningún estudio o informe de auditoría medioambiental sobre algún posible tipo de contaminación del inmueble. Por lo tanto, el alcance de nuestro informe no contempla ningún coste por este concepto, que, en caso de interés, requerirá el encargo de un informe específico sobre ello.
Confidencialidad:	El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUATION, S.A.U.

1.- TERMINOS DE CONTRATACION

Identificación del Cliente:

LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, SA

CIF: A87660957

Dirección: P.E. LA FINCA PASEO CLUB DEPORTIVO, 1, BL. 1 – 28223 – POZUELO DE ALARCÓN

Finalidad o propósito de la valoración: Conocimiento del Valor de Mercado a fecha actual.

Identificación del activo o de la obligación a valorar: Es objeto de valoración 13 activos inmobiliarios situados en distintas localizaciones en Madrid y en Pozuelo de Alarcón.

Bases de estimación de valor: La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado.

“cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción”.

Se ha supuesto que las fincas sujetas a la presente estimación de valor están en régimen de propiedad plena y se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los inmuebles.

La estimación de valor se ha basado en visita realizada al inmueble con fecha 22 de marzo de 2019 y según documentación facilitada por la entidad mandataria. De esta forma aceptamos como completa y correcta la información facilitada, especialmente en lo relativo a superficies y situación concreta del estado de ocupación y condiciones contractuales de los arrendamientos vigentes.

Fecha de la valoración: 04 de abril de 2019

Identidad del valorador: La valoración se ha realizado por GLOVAL VALUATION, S.A.U. inscrita como Empresa Regulada por RICS con el número 043086.

2.- IDENTIFICACION Y LOCALIZACION

Cartera de Activos Inmobiliarios

Valoración de: Valoración de 13 activos inmobiliarios

Provincia: Madrid

Código Postal: -

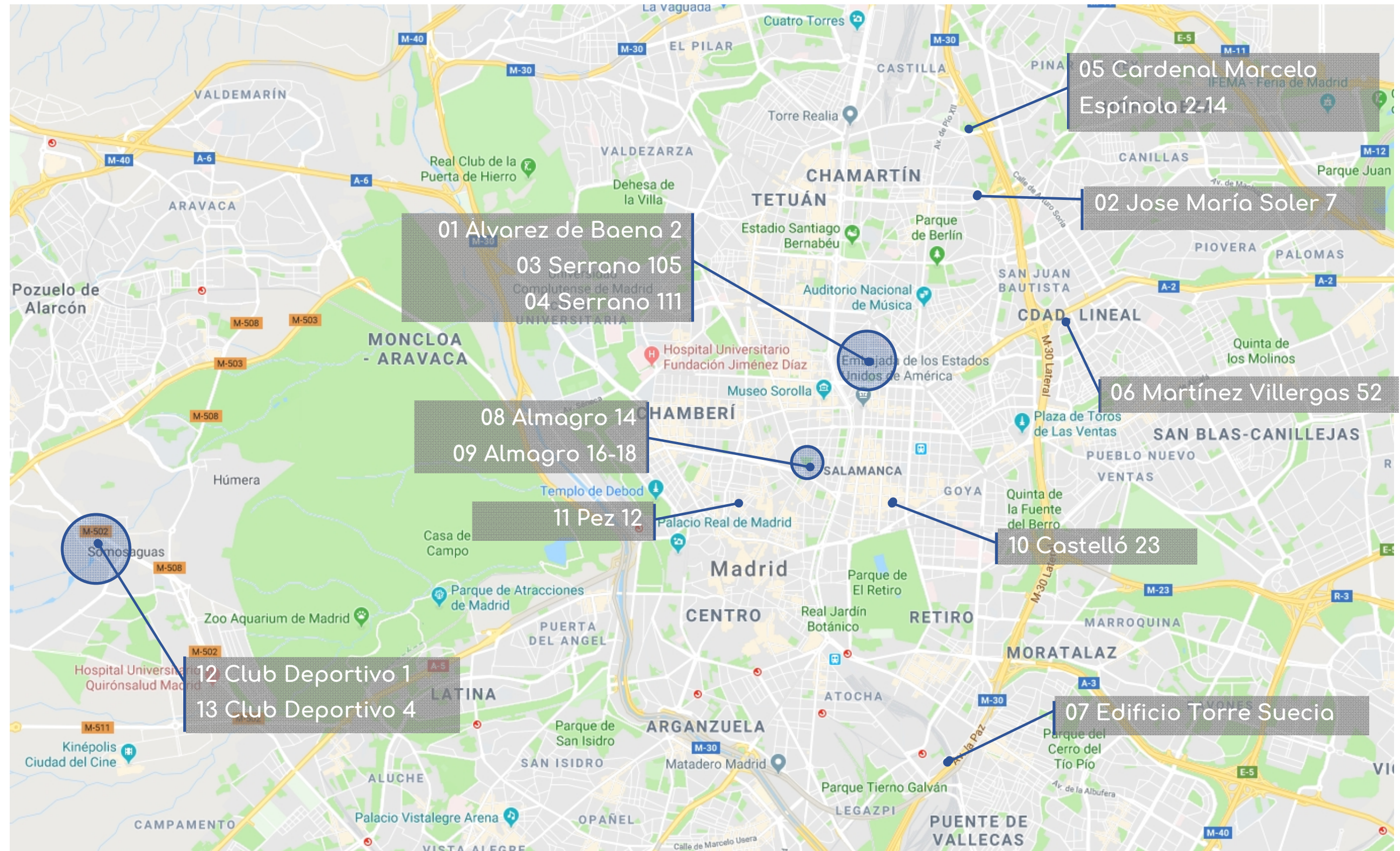
Municipio: Madrid/Pozuelo de Alarcón

Localidad: Madrid/Pozuelo de Alarcón

Dirección: Varios emplazamientos

ID	Tipo Inmueble	Dirección	nº	Registro	Finca Registral
01	Edificio Oficinas	C/ Álvarez de Baena	2	Madrid, nº14	5368
02	Edificio Dotacional	Pl. José María Soler	7	Madrid, nº29	6338
03	Edificio Oficinas	C/ Serrano	105	Madrid, nº14	676
04	Oficinas y garajes	C/ Serrano	111	Madrid, nº14	11816;11816/12-13-26-31
05	Oficinas y garajes	C/ Cardenal Marcelo Espínola	2-14	Madrid, nº36	11476 a 11481;6123
06	Oficinas y garajes	C/ Martínez Villergas	52	Madrid, nº36	9179
07	Oficinas y garajes	C/ Retama	1	Madrid, nº3	67756-68234
08	Oficinas	C/ Almagro	14	Madrid, nº28	3389-3391-2922BIS
09	Oficinas y garajes	C/ Almagro	16-18	Madrid, nº28	1752-1718;3391-3413
10	Oficinas y garajes	C/ Castelló	23	Madrid, nº1	51331,51341,51353,51355
11	Oficinas	C/ Pez	12	Madrid, nº27	20068-9352 48164 a 48166; 48169 a 48176; 48179 a 48195
12	Oficinas y garajes	Ps Club Deportivo	1	Pozuelo de Alarcón, nº2	39841
13	Edificio Dotacional	Ps Club Deportivo	4	Pozuelo de Alarcón, nº2	

La titularidad de los inmuebles recae sobre LA FINCA GLOBAL ASSETS SOCIMI, S.A., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION en todos los activos.



3.- INSPECCIONES DEL VALORADOR Y DOCUMENTACION

Alcance de las comprobaciones:

Identificación física mediante inspección ocular:	Sí
Estado de Ocupación y uso:	Sí
Régimen de protección:	Sí
Adecuación al planeamiento:	Sí

Se ha procedido a realizar visita a los inmuebles con objeto de comprobar el estado de conservación y mantenimiento de los inmuebles, régimen de ocupación, tenencia y protección, servidumbres visibles y adecuación al planeamiento urbanístico vigente.

La inspección, de forma visual, se ha realizado desde el exterior de la propiedad, asumiendo un estado de conservación de las zonas no inspeccionadas acorde con su aspecto exterior. No se han comprobado las estructuras ni se han inspeccionado áreas ocultas, no expuestas o inaccesibles, habiéndose supuesto que estas partes están en un buen estado de conservación y en buenas condiciones a menos que se hayan detectado signos visibles que indiquen lo contrario. No es objeto de los informes el análisis o evaluación de posibles vicios ocultos.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración asumiéndose como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.

Documentación:

- Consulta descriptiva y gráfica en la Sede Electrónica del Catastro.
- Normativa urbanística.
- Nota Simple informativa
- Título de propiedad. Escritura

4.- FUENTES DE INFORMACION UTILIZADAS POR EL VALORADOR

Se han utilizado además del estudio de mercado de campo de inmuebles comparables en venta y en renta, publicaciones especializadas, estudios estadísticos e informes sectoriales que siguiendo una metodología "Desk Research" complementan el estudio de mercado.

5.- CONSIDERACIONES A LA VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al “Libro Rojo”, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la **base de Valor de Mercado**.

“cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.”.

Enfoque de capitalización

Este enfoque de valoración proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

Es el método tradicional de valoración de inmuebles generadores de renta. El valor en el mercado se obtiene mediante la capitalización de los ingresos estimados procedentes del inmueble, en función del periodo de arrendamiento y reversión (actualización de rentas a precios de mercado). Esto comporta la capitalización de los ingresos actuales a lo largo del periodo, junto con la valoración de cada una de las rentas subsiguientes probables tras las actualizaciones de las rentas o tras la formalización de nuevos alquileres en cada uno de los periodos previstos, siempre a partir del valor actual de mercado. Este método se utiliza siempre en los casos en los que el inmueble se encuentra alquilado o cuando el destino habitual más probable sea su arrendamiento.

El método exige determinar los flujos de caja según las previsiones del arrendamiento, teniendo estipulaciones contractuales, expectativas de evolución de la renta, tasa de ocupación futura, morosidad, gastos repercutidos y no repercutidos, así como, el tipo de actualización correspondiente en función del riesgo vinculado a la rentabilidad del activo.

No se han tenido en cuenta los costes de estructura correspondientes al contrato de gestión de activos que se realiza entre La Finca Global Assets SOCIMI y La Finca Real Estate en el que esta última presta los servicios de Property Facility y Asset Management, cuya imputación se tendrá en cuenta a nivel de valoración del EQUITY en la valoración de la empresa.

A continuación se incluye un breve resumen de los principales parámetros del estado de ocupación, así como principales variables de cálculo;

nº	Activo	nº inq.	Sup. Oficinas (m²)	nº pk	Renta actual (€/año)	ocupación oficinas	Ocupación parking	WAULT oficinas	WAULT parking
1	Alvarez de Baena 2	1	754,90	31	251.581,7	100,00%	100,00%	0,33	0,33
2	Pza Jose Mª Soler 7	1	1.767,00	18	418.322,1	100,00%	100,00%	8,00	8,00
3	Serrano 105	1	651,07	0	154.608,7	100,00%	-	0,33	0,00
4	Serrano, 111. Norte	1	360,14	4	74.100,0	100,00%	0,00%	4,58	0,00
5	Cardenal M. Spínola	34	43.202,00	457	6.052.619,0	87,92%	96,72%	3,45	3,04
6	Martinez Villergas 52	32	21.321,00	374	3.125.068,7	89,39%	96,79%	1,68	1,48
7	Edificio Torre Suecia	1	13.467,42	221	2.123.704,0	100,00%	100,00%	0,83	0,83
8	Almagro 14	2	584,10	6	132.048,6	100,00%	83,33%	2,29	2,25
9	Almagro 16-18	1	3.102,41	34	958.238,8	100,00%	100,00%	3,75	3,75
10	Castelló 23	1	543,00	3	61.962,7	100,00%	100,00%	1,58	1,58
11	Pez 12	2	261,00	0	18.747,5	100,00%	-	1,25	0,00
12	Parque Empresarial	105	129.141,00	4.515	25.232.539,8	99,51%	96,23%	3,00	2,63
13	Parking Hípica La Finca	7	0,00	348	536.357,8	-	98,56%	0,00	13,32
13	La Finca Deportivo	1	8.121,00	138	748.875,3	100,00%	100,00%	14,92	14,92
13	La Finca Catering	1	3.841,00	104	180.000,0	100,00%	100,00%	4,75	4,75

nº	Activo	Renta mercado oficina (€/m²/mes)	Renta mercado garaje (€/pk/mes)	Tasa libre riesgo	IPC	Prima riesgo	tasa nominal	g_año 1	g_año 2	g_año 3-10
1	Alvarez de Baena 2	21,20	170	0,22%	1,50%	5,86%	6,10%	3,00%	2,00%	1,50%
2	Pza Jose Mª Soler 7	18,00	100	0,22%	1,50%	7,61%	7,85%	3,00%	2,00%	1,50%
3	Serrano 105	25,00	0	0,22%	1,50%	5,86%	6,10%	3,00%	2,00%	1,50%
4	Serrano, 111. Norte	20,00	113	0,22%	1,50%	5,86%	6,10%	3,00%	2,00%	1,50%
5	Cardenal M. Spínola	14,70	123	0,22%	1,50%	6,61%	6,85%	3,00%	2,00%	1,50%
6	Martinez Villergas 52	13,00	97	0,22%	1,50%	6,61%	6,85%	3,00%	2,00%	1,50%
7	Edificio Torre Suecia	16,00	139	0,22%	1,50%	6,36%	6,60%	3,00%	2,00%	1,50%
8	Almagro 14	18,60	0	0,22%	1,50%	6,11%	6,35%	3,00%	2,00%	1,50%
9	Almagro 16-18	20,50	183	0,22%	1,50%	6,11%	6,35%	3,00%	2,00%	1,50%
10	Castelló 23	20,00	161	0,22%	1,50%	5,86%	6,10%	3,00%	2,00%	1,50%
11	Pez 12	11,80	0	0,22%	1,50%	6,31%	6,55%	3,00%	2,00%	1,50%
12	Parque Empresarial	13,80	81	0,22%	1,50%	6,41%	6,65%	3,00%	2,00%	1,50%
13	Parking Hípica La Finca	-	149	0,22%	1,50%	7,61%	7,85%	3,00%	2,00%	1,50%
13	La Finca Deportivo	-	0	0,22%	1,50%	7,61%	7,85%	3,00%	2,00%	1,50%
13	La Finca Catering	4,00	0	0,22%	1,50%	7,61%	7,85%	3,00%	2,00%	1,50%

6.- SUPUESTOS GENERALES

Estándares Profesionales: Todo trabajo de valoración es llevado a cabo de acuerdo con las Directrices de Aplicación contenidas en los Estándares Profesionales publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors, por valoradores que cumplen con los requisitos descritos en el mismo.

Base de Valoración: Es una declaración sobre los supuestos fundamentales de la medición de una valoración y para las finalidades de valoración más comunes. La definición completa de la base de valoración adoptada se describe en el contenido del informe o bien aparece como anexo a estos Supuestos Generales.

Gastos de cesión y obligaciones: No se aplicará ningún descuento por gastos de liquidación ni tributarios que pudieran devengarse en caso de cesión. Se considera que toda propiedad se encuentra libre de hipotecas u otras cargas que pudieran encontrarse garantizadas por la misma. Las cifras de valoración no incluyen IVA, salvo que se exprese lo contrario.

Fuentes de información: Normalmente se acepta como completa y correcta la información que nos ha sido proporcionada, o por las fuentes mencionadas, así como los detalles sobre la posesión, situación arrendataria, mejoras realizadas por los arrendatarios, permisos urbanísticos y otros datos de interés que aparecen en el informe. El cálculo del valor está basado en la información registral proporcionada, superficies, titularidad, etc. Entendemos que esta información está actualizada, es completa y correcta, y puede utilizarse de forma segura. El valor se calcula bajo el supuesto de que los inmuebles se encuentren libres de cargas, gravámenes y limitaciones, así como al corriente de impuestos y pagos debidos.

Documentación: Normalmente se lee la documentación relativa a los títulos de propiedad. Salvo que se nos informe de lo contrario, asumimos que cada propiedad tiene un título válido y comercializable, que toda la documentación relativa está adecuadamente redactada y que no existen cargas, restricciones u otros desembolsos de naturaleza onerosa que pudieran afectar al valor de la propiedad, así como ningún pleito pendiente.

Inquilinos: Aunque en la valoración reflejamos el conocimiento que podamos tener sobre la situación de los inquilinos, actuales o previstos, no llevamos a cabo averiguaciones sobre el estado financiero o solvencia de los mismos, salvo que recibamos instrucciones específicas para ello.

Urbanismo y Otras Regulaciones Legales: Siempre que sea posible, se visita a las autoridades locales y obtenemos la información urbanística. En caso de necesitar confirmación de dicha información, recomendamos que sus abogados verifiquen que: la situación urbanística descrita en nuestro informe es correcta; que la propiedad no se vea afectada negativamente por cualquier decisión tomada o condiciones prescritas por el Ayuntamiento, que no existen notificaciones legales pendientes y que la propiedad tiene contratados, o es susceptible de hacerlo sin gastos desproporcionados, los servicios públicos de gas, electricidad, agua teléfono y alcantarillado.

Condiciones del Terreno: No se ha realizado ningún tipo de estudio topográfico de las condiciones del terreno y servicios, por lo que no podemos comprobar si resulta adecuado para el propósito proyectado para el mismo, ni tampoco llevamos a cabo estudios arqueológicos, geológicos, ecológicos o de contaminación medioambiental. Salvo que nos informen de lo contrario, basamos nuestra valoración en el supuesto de que todos estos aspectos son los adecuados para una posible promoción del terreno, y que no producirán problemas que puedan derivarse en retrasos o gastos extraordinarios durante el periodo de construcción.

Contaminación Ambiental: No se ha llevado a cabo estudios medioambientales a fin de determinar si el terreno o las instalaciones están, o han estado, contaminadas. Por lo que la valoración se basa en el supuesto de que la propiedad no haya sufrido contaminación en el pasado, ni es probable que sea contaminado en el futuro. No hemos realizado ninguna prueba de suelo o de hecho cualquiera otra investigación al respecto, y no podemos determinar la probabilidad de cualquier contaminación.

Definición de Valor de Mercado: El valor estimado que debería obtenerse por la propiedad en una transacción efectuada en la fecha de valoración entre un vendedor y un comprador dispuestos e independientes entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en la que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

La valoración se ha realizado reflejando el valor, que en nuestra opinión, figuraría en un hipotético contrato de compraventa, sin incluir cualquier coste de venta como gastos de ADJ, Registro, Notario, IVA y comisiones de venta.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta.

El valor informado se ha calculado sobre la base de Valor de Mercado y utilizando el enfoque de capitalización de rentas, mediante un método de descuento de flujos de caja.

No se han realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de los inmuebles objeto de valoración habiéndose asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente a través de los contratos de arrendamiento, planos y/o descripción registral.

El valor informado se corresponde con el pleno dominio libre de cargas.

La titularidad de los inmuebles recae sobre LA FINCA GLOBAL ASSTES, S.A., en cuanto a la totalidad del pleno dominio de la finca por título de ESCISION en todos los activos.

7.- OTRAS CONSIDERACIONES

El informe de valoración e información facilitada es una información restringida, estando sujeto a la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de Diciembre de Protección de datos de carácter personal.

La valoración se ha realizado por GLOVAL VALUATION, S.A.U. inscrita con el número 4311 en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España e incluida dentro de las Empresas Reguladas por RICS con el número 043086, estando, por tanto, cualificada para llevar a cabo el trabajo objeto de instrucción, contando con los necesarios conocimientos actualizados locales y nacionales sobre el mercado analizado, y la técnica comprensión necesarias para llevar a cabo la valoración de forma competente.

La presente valoración se realiza de acuerdo a los estándares RICS (Royal Institution of Chatered Surveyors) de valoración, conforme al "Libro Rojo", según la base de Valor de Mercado.

8.- RESUMEN DE VALORES POR ACTIVO

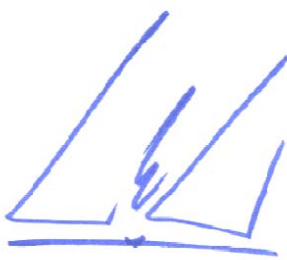
nº	Activo	ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD (€)		
		Mínimo	Medio	Máximo
1	Alvarez de Baena 2	4.685.590	4.851.173	5.028.061
2	Pza Jose Mª Soler 7	6.020.944	6.167.909	6.322.074
3	Serrano 105	3.893.049	4.027.222	4.170.534
4	Serrano, 111. Norte	1.746.232	1.807.033	1.871.988
5	Cardenal M. Spínola	120.730.190	124.348.496	128.178.689
6	Martinez Villergas 52	53.129.161	54.695.397	56.353.097
7	Edificio Torre Suecia	46.208.187	47.659.086	49.199.087
8	Almagro 14	2.319.424	2.394.309	2.474.023
9	Almagro 16-18	15.737.817	16.228.300	16.750.314
10	Castelló 23	2.749.684	2.846.236	2.949.374
11	Pez 12	664.411	685.547	707.993
12	Parque Empresarial	410.446.186	422.770.125	435.840.765
13	Parking Hípica La Finca	6.036.913	6.182.728	6.335.681
13	La Finca Deportivo	8.263.709	8.465.290	8.676.744
13	La Finca Catering	1.819.444	1.864.011	1.910.759
TOTAL		684.450.940	704.992.862	726.769.183

Se incluye en Anexo las Fichas de Valoración individualizada para cada uno de los activos

9.- VALORACION

El valor de mercado obtenido para el conjunto de fincas, a partir del enfoque de valor de capitalización asciende a SETECIENTOS CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS EUROS (704.992.862 Euros).

10.- FECHAS Y FIRMAS

FECHA: 04 de abril de 2019	
Representante de la Sociedad:  Antolín Arquillo Aguilera. FRICS 0362755 Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	Sello:  VALTECNIC, S.A.U. Nº de Registro RICS 043086

La realización de este encargo no representa un potencial conflicto de interés para GLOVAL VALUATION, S.A.U. GLOVAL VALUATION, S.A.U. cumple con los requisitos para asegurar la independencia en la redacción del presente informe. El presente informe es confidencial y está sometido a las obligaciones de secreto establecidas en el RD 775/1997, de 30 de mayo, por lo que no se aceptarán responsabilidades frente a terceros por su cita, publicación o difusión, sin autorización por escrito de GLOVAL VALUATION, S.A.U. El análisis desarrollado para la elaboración de este Informe se ha realizado bajo nuestro leal saber y entender, en función de las circunstancias concretas a fecha de valoración y en base a la documentación e información facilitada por el Cliente, no siendo responsables de posibles posteriores oscilaciones y/o cambios que se produzcan tras la finalización de nuestro trabajo. Asimismo, se han mantenido reuniones y conversaciones telefónicas con la Dirección para discutir temas relevantes de la valoración realizada, así como otros aspectos considerados relevantes y útiles, para llevar a cabo la valoración. Este documento no constituye una recomendación al cliente ni a terceros sobre cualquier operación que se pueda realizar. Cualquier decisión tanto por parte de la Dirección como por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis y las comprobaciones que considere necesarias con fin de llegar a sus propias conclusiones. Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. No se aceptarán responsabilidades frente a terceras personas, por el uso del contenido ni parcial ni total del informe.

ANEXO. FICHAS DE VALORACIÓN POR ACTIVO

LA FINCA Global Assets activos



01

ÁLVAREZ DE BAENA 2
OFICINAS

Valoración de mercado
4.851.173 €

información confidencial

IDENTIFICACION

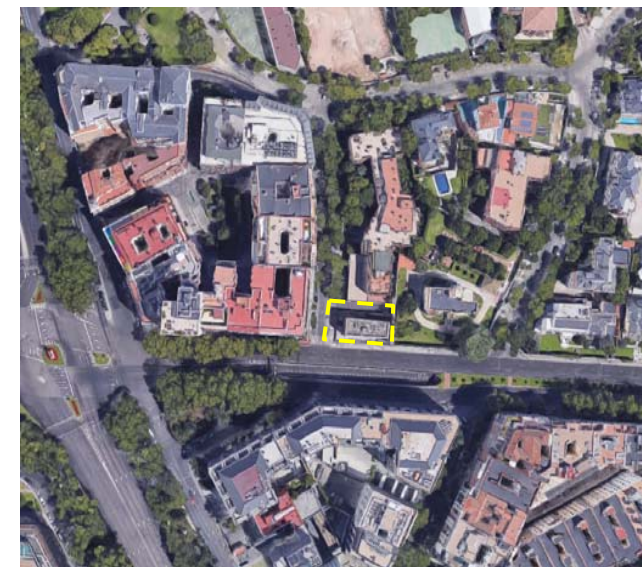
Provincia	Madrid	Código Postal	28006				
Municipio	Madrid	Localidad	Madrid				
Dirección	Calle Álvarez de Baena, 2						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº14	806	423	189	5368	28038000036008	1768907VK4716H0001D
TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN DE SOCIEDAD.							

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamartín
Barrio	El Viso
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Medio
Educativo	Abundantes
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Abundantes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con M-30.
Autobuses	M7. 3. N25. 26. 23.
Metro	Líneas 7, 14, 27, 401, 147, 150. N22, 24.
FF.CC cercanías	Chamartín
Aeropuerto	11,30 Km. / 19'



OBSERVACIONES

Es objeto de valoración un edificio de uso terciario oficinas aislado, situado en zona céntrica del municipio de Madrid. El edificio está compuesto de tres plantas sobre rasante, una planta semisótano y dos plantas bajo rasante. Las plantas sótano quedan destinadas a garaje e instalaciones, mientras que el resto de plantas se destinan exclusivamente a oficinas. La planta cubierta alberga instalaciones de telecomunicaciones, climatización y sistema de góndola para la limpieza de fachada tipo muro-cortina. De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1993 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo



precio



estado



entorno



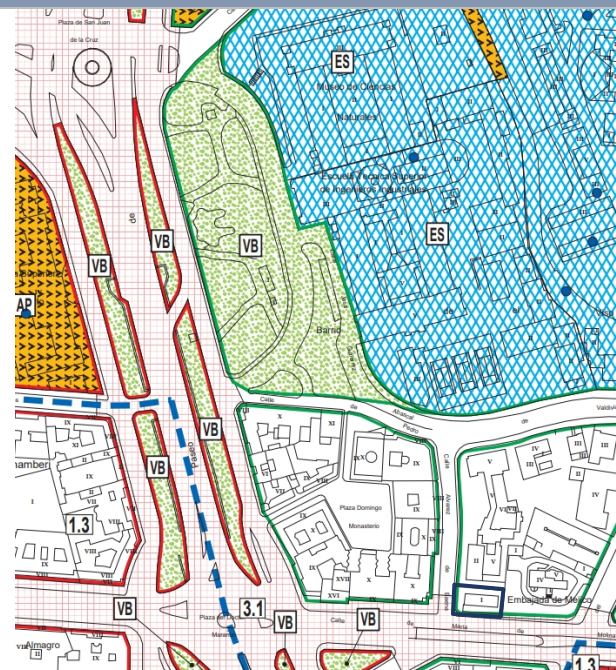
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 3. Grado 1
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	1993
Calidad Global edificio	Alta
Conservación edificio	Alta
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No. Año 1ª Obligación 2024
Nº elementos	1
Plantas sobre rasante	4
Plantas bajo rasante	1
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Garaje

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	1
Ingresos anual alquiler (€/año)	251.581,67 Euros/año
Periodo medio finalización	0,33 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Oficinas	1			537,00	657,00	0,00	657,00	754,90
Garajes	30			960,00	164,00	0,00	164,00	960,00
Total	31			1.497,00	921,00	0,00	921,00	1.714,90

Tipología Oficinas
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio-alto
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	19-24
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5693858	OFT	VELAZQUEZ, 108	6	25	S	5.577	250	22	6,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	21,00
2	5693997	OFT	JOSE ORTEGA Y GASSET, 22	4	43	S	10.600	438	24	7,00	0,98	1,03	0,95	1,00	1,00	0,96	23,11
3	6663737	OFT	LAGASCA, 88	2	45	S	16.730	750	22	6,00	1,04	1,03	1,00	1,00	1,00	1,07	23,92
4	6663858	OFT	CLAUDIO COELLO, 52	1	52	S	11.640	615	19	4,00	1,02	1,04	1,06	1,00	1,00	1,12	21,17
5	6663916	OFT	VELAZQUEZ, 108	6	26	S	5.577	250	22	5,00	0,94	1,00	0,97	1,00	1,00	0,91	20,40
6	6664046	OFT	PRINCIPE DE VERGARA, 37	6	10	S	8.439	396	21	7,00	0,97	0,98	1,00	1,00	1,00	0,95	20,21
7	6664063	OFT	SERRANO, 38	4	44	S	7.740	380	20	13,00	0,97	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	20,26
8	6664091	OFT	VELAZQUEZ, 64	4	42	S	9.527	436	22	13,00	0,98	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	21,92
9	6664795	OFT	CLAUDIO COELLO, 60	1	90	S	3.100	165	19	6,700	0,93	1,10	1,06	1,00	1,00	1,08	20,20
10	6665566	OFT	LOPEZ DE HOYOS, 35	4	23	S	11.950	560	21	14,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	21,34
11	6665594	OFT	PRINCIPE DE VERGARA, 108	6	29	S	11.911	534	22	9,00	1,00	1,01	0,97	1,00	1,00	0,97	21,72
12	6665605	OFT	PEDRO DE VALDIVIA, 10	1	37	S	5.917	305	19	10,00	0,95	1,02	1,05	1,00	1,00	1,02	19,75

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

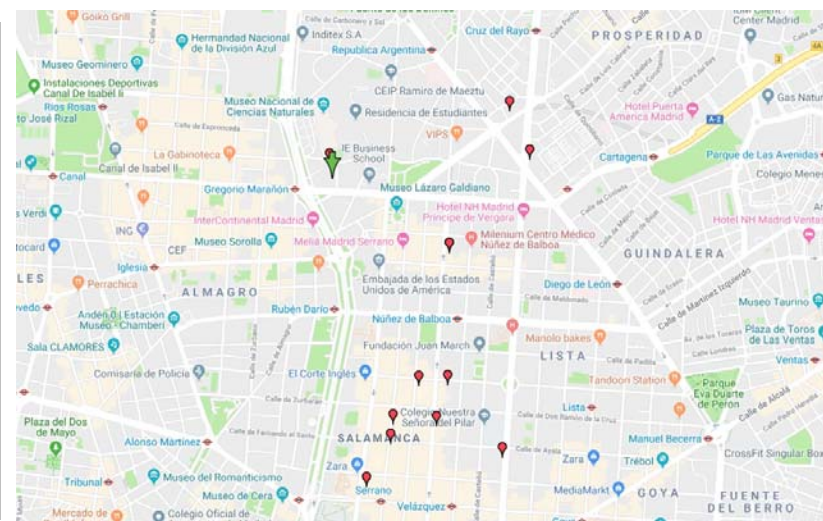
21,20

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo y mixto de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 423 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

Yield bruta	5,13%
Gastos medios no recup.	10,00%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Yield neta	4,36%



Tipología Régimen
Garajes Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media
Rango de precios	4-6
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 26 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

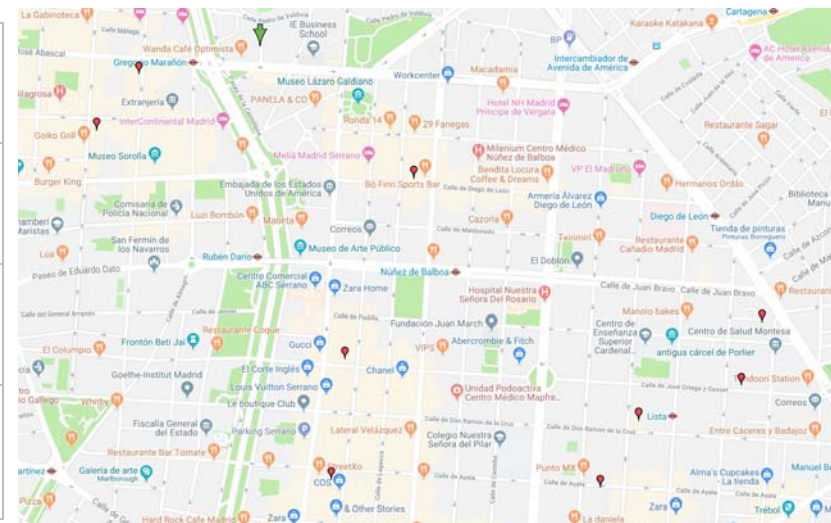
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6356972	PZT	DIEGO DE LEON, 36	-2	42	S	120	30	4	6,00	1,00	1,03	1,08	1,00	1,00	1,11	4,46
2	6356974	PZT	MALDONADO, 55	-2	40	S	125	28	4	6,00	1,00	1,03	1,08	1,00	1,00	1,11	4,95
3	6663899	PZT	CASTELLO, 81B	-1	55	N	150	28	5	9,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,06	5,66
4	6664204	PZT	HERMOSILLA, 75	-2	49	S	116	23	5	10,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,04	5,25
5	6664887	PZT	CLAUDIO COELLO, 96	-2	44	S	140	25	6	12,00	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,03	5,78
6	6664895	PZT	PRINCIPE DE VERGARA, 42	-1	23	N	145	27	5	17,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	5,33
7	6665698	PZT	PINAR, 6	-2	34	S	140	25	6	15,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,01	5,67
8	6665708	PZT	LOPEZ DE HOYOS, 10	-2	42	S	155	26	6	14,00	1,00	1,03	0,99	1,00	1,00	1,02	6,06
9	6665715	PZT	GENERAL ORAA, 17	-1	8	S	142	24	6	11,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,96	5,68

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

5,50

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Yield bruta	5,13%
Gastos medios no recup.	10,00%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Yield neto	4,36%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**”. El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

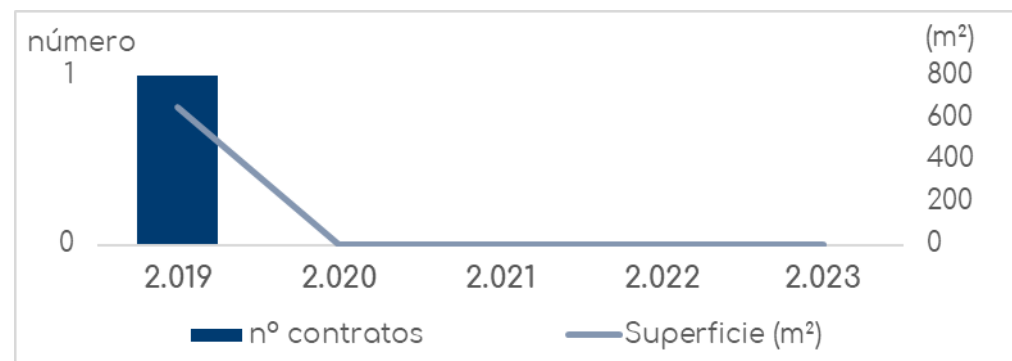
PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	755
nº plazas pk	31
Contratos oficina (€/m²/mes)	22,87
Contratos pk (€/pk/mes)	119,37
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	6.794
Net Initial Yield (NIY)	4,57%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT
OFICINAS
0,33

WAULT
PARKING
0,33



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	5,86%
TASA Nominal	6,10%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
5,80%	4,30%	5.217.440 €
5,95%	4,45%	5.028.061 €
6,10%	4,60%	4.851.173 €
6,25%	4,75%	4.685.590 €
6,40%	4,90%	4.530.272 €

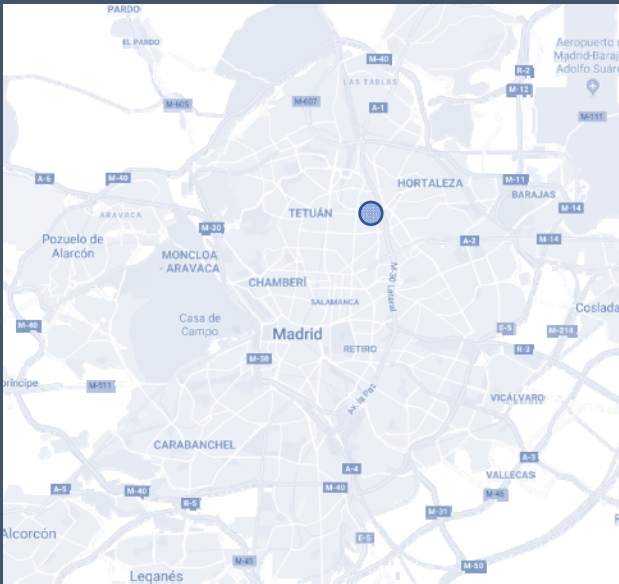
VALORACIÓN

Renta Salida 10	251.111 €
Net Exit Value	5.322.469 €
Valor Actual NetExit Value	3.394.660 €
VAN Periodo 10 años	1.456.513 €

VALOR DE MERCADO 4.851.173 €

El valor de mercado del inmueble asciende a CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y TRES EUROS

LA FINCA Global Assets activos



02

JOSÉ M. SOLER 7 DOTACIONAL

Valoración de mercado
6.167.909 €

información confidencial

IDENTIFICACION

Provincia	Madrid	Código Postal	28016				
Municipio	Madrid	Localidad	Madrid				
Dirección	Plaza José María Soler, 7						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº29	1206	155	172	6338	28110000344618	3391211VK4739A0001WO
TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ADJUDICACIÓN POR ESCISIÓN.							

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamartín
Barrio	Nueva España
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficiente
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con A-1.
Autobuses	M7. 11. 40. 87.
Metro	Líneas 1, 2, 3, 4, 7, 8 y 10
FF.CC cercanías	Chamartín
Aeropuerto	16,00 Km. / 27'



OBSERVACIONES

Es objeto de valoración un inmueble destinado a uso dotacional privado sanitario. En el momento actual se encuentra ocupado por SANITAS. El edificio se distribuye en tres plantas sobre rasante, más el casetón de instalaciones y una planta bajo rasante destinada a garajes e instalaciones. Actualmente el edificio tiene función de consultorio médico privado de Sanitas, y en él se ofrecen tanto consultas como pruebas diagnósticas. De acuerdo a Catastro el edificio data del año 2000 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo



precio



estado



entorno



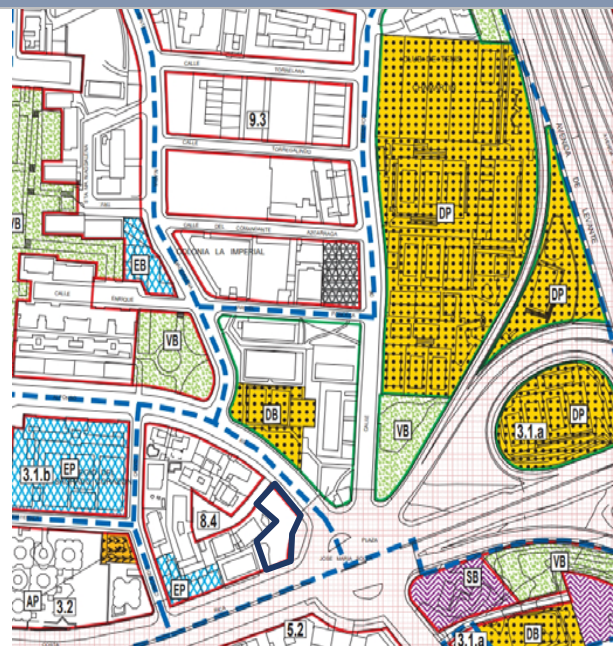
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 8. Grado 4
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Edificación aislada
Año de construcción edificio	2000
Calidad Global edificio	Media
Conservación edificio	Media
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No. Año de 1ª Obligación
Nº elementos	1
Plantas sobre rasante	4
Plantas bajo rasante	1
Uso predominante	Dotacional Privado Sanitario
Otros usos	-

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	1
Ingresos anual alquiler (€/año)	418.322,12 Euros/año
Periodo medio finalización	8,00 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Edificio Dotacional S/R	1			1.808,50	1.841,00	0,00	1.841,00	1.767,00
Edificio Dotacional B/R	1			604,42	652,00	0,00	652,00	641,70
Total	2			2.412,92	2.493,00	0,00	2.493,00	2.408,70

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**”. El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	1.767
nº plazas pk	18
Contratos oficina (€/m²/mes)	18,69
Contratos pk (€/pk/mes)	101,70
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€)	14.843
Net Initial Yield (NIY)	6,21%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT
OFICINAS

8,00

WAULT
PARKING

8,00



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	7,61%
TASA Nominal	7,85%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
7,55%	6,05%	6.483.976 €
7,70%	6,20%	6.322.074 €
7,85%	6,35%	6.167.909 €
8,00%	6,50%	6.020.944 €
8,15%	6,65%	5.880.690 €

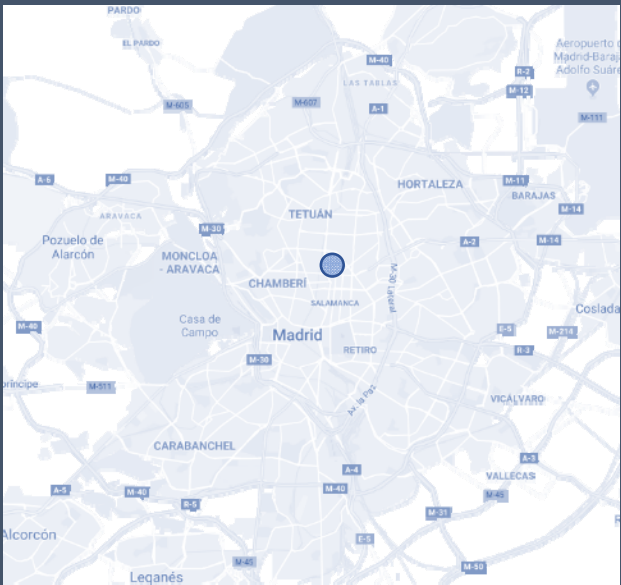
VALORACIÓN

Renta Salida 10	421.658 €
Net Exit Value	6.474.272 €
Valor Actual NetExit Value	3.497.970 €
VAN Periodo 10 años	2.669.940 €

VALOR DE MERCADO 6.167.909 €

El valor de mercado del inmueble asciende a SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS NUEVE EUROS

LA FINCA Global Assets activos

		03 SERRANO 105 OFICINAS Valoración de mercado 4.027.222 €
--	---	--

información confidencial

IDENTIFICACION

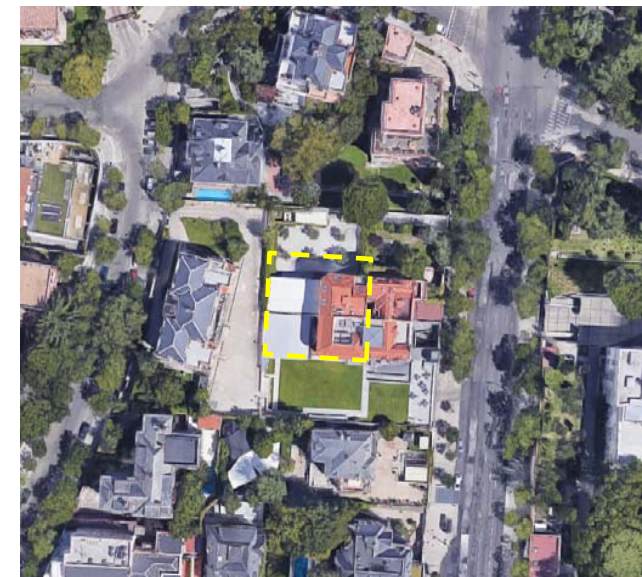
Provincia	Madrid	Código Postal	28006				
Municipio	Madrid	Localidad	Madrid				
Dirección	Calle Serrano, 105						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº14	542	292	160	676	28038000357028	1869809VK4716H0001LD
TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN DE SOCIEDAD.							

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamartín
Barrio	El Viso
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Abundantes
Educativo	Abundantes
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficientes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con M-30.
Autobuses	M9. 12. 16. 19. 51. N4.
Metro	Líneas 1, 2, 3, 4, 7, 8 y 10
FF.CC cercanías	Chamartín
Aeropuerto	17,00 Km. / 27'



www.gloval.es

OBSERVACIONES

Es objeto de valoración una edificación de uso oficina situada en zona céntrica del municipio de Madrid. La edificación está compuesta de planta baja, 2 plantas altas y bajo cubierta. Está destinado a uso terciario de oficinas. Se distinguen dos cuerpos edificados claramente diferentes, el primero la construcción original de 1968 con tres plantas sobre rasante y un bajo cubierta, y un segundo cuerpo de una altura sobre rasante, construido con posterioridad, (1992). De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1988 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo



precio



estado



entorno



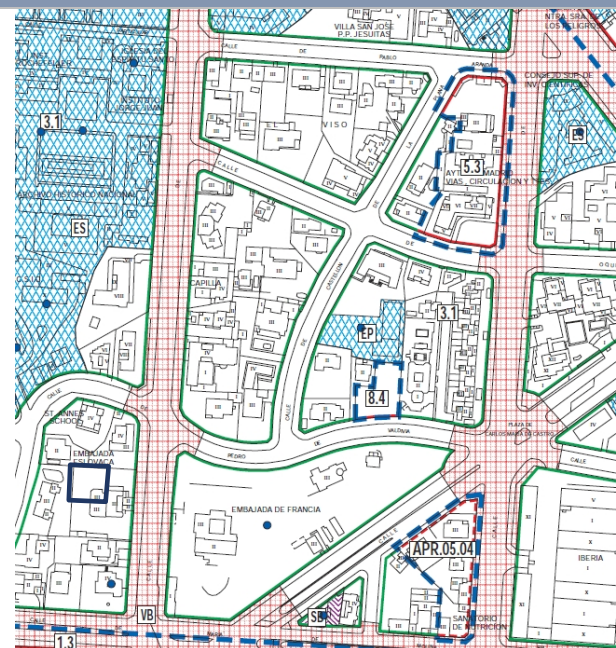
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 3. Grado 1
Grado de protección	Parcial
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	1968
Calidad Global edificio	Media
Conservación edificio	Media
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	Sí. Favorable
Nº elementos	1
Plantas sobre rasante	4
Plantas bajo rasante	0
Uso predominante	Oficina
Otros usos	-

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	1
Ingresos anual alquiler (€/año)	154.608,69 Euros/año
Periodo medio finalización	0,33 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Oficina	1			516,28	607,00	0,00	607,00	651,07
Total	1			516,28	607,00	0,00	607,00	651,07

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	17-31
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5693858	OFT	VELAZQUEZ, 108	6	25	S	5.577	250	22	21,00	0,99	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	22,40
2	5693879	OFT	MIGUEL ANGEL, 21	-	49	S	10.300	598	17	7,00	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,10	19,01
3	5693913	OFT	VELAZQUEZ, 123	3	93	S	8.050	332	24	5,00	0,99	1,16	1,02	1,00	1,00	1,18	28,57
4	5693953	OFT	MIGUEL ANGEL, 11	3	34	N	10.200	407	25	14,00	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,03	25,82
5	5693977	OFT	SERRANO, 55	6	18	S	10.000	324	31	14,00	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	0,97	29,90
6	5693997	OFT	JOSE ORTEGA Y GASSET, 22	4	43	S	10.600	438	24	11,00	1,00	1,04	1,02	1,00	1,00	1,05	25,50
7	6663712	OFT	CASTELLANA, 130	6	57	S	13.677	545	25	8,00	1,00	1,07	1,02	1,00	1,00	1,09	27,39
8	6663733	OFT	LAGASCA, 88	7	45	S	35.910	1.451	25	9,00	1,02	1,04	1,02	1,00	1,00	1,08	26,74
9	6663737	OFT	LAGASCA, 88	2	45	S	16.730	750	22	10,00	1,00	1,04	1,02	1,00	1,00	1,07	23,77

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

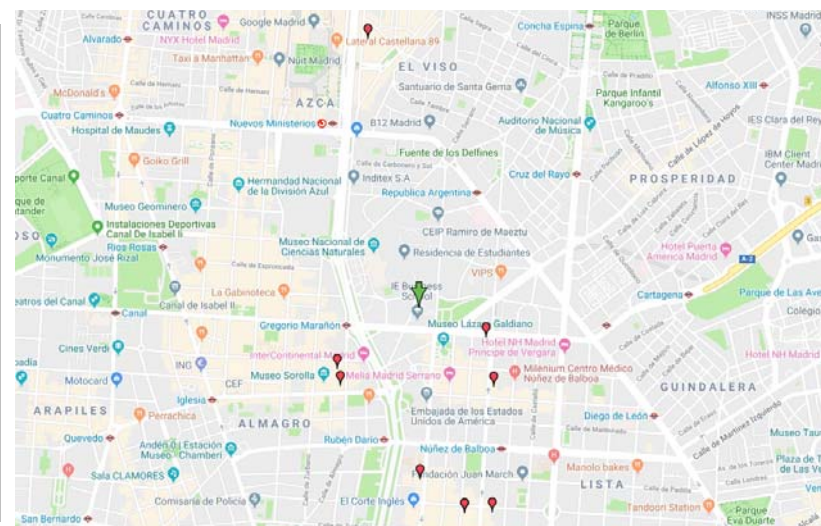
25,00

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 566 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

Yield bruta	4,74%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	4,26%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**”. El **enfoque de capitalización** proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

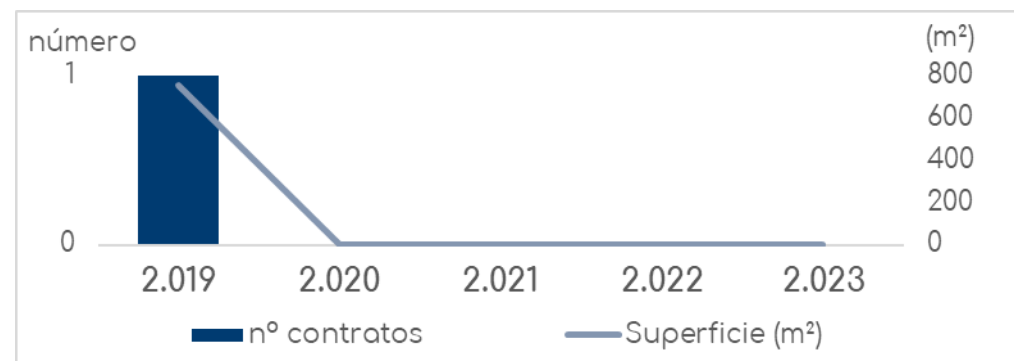
PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	651
nº plazas pk	0
Contratos oficina (€/m²/mes)	19,79
Contratos pk (€/pk/mes)	-
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	-
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€)	6.348
Net Initial Yield (NIY)	3,57%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT
OFICINAS
0,33

WAULT
PARKING
0,00



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	5,86%
TASA Nominal	6,10%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
5,80%	4,30%	4.323.944 €
5,95%	4,45%	4.170.534 €
6,10%	4,60%	4.027.222 €
6,25%	4,75%	3.893.049 €
6,40%	4,90%	3.767.175 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	202.969 €
Net Exit Value	4.302.067 €
Valor Actual NetExit Value	2.743.850 €
VAN Periodo 10 años	1.283.372 €

VALOR DE MERCADO 4.027.222 €

El valor de mercado del inmueble asciende a CUATRO MILLONES VEINTISIETE MIL DOSCIENTOS VEINTIDOS EUROS

LA FINCA Global Assets activos



04

SERRANO 111
OFICINA

Valoración de mercado
1.807.033 €

información confidencial

IDENTIFICACION

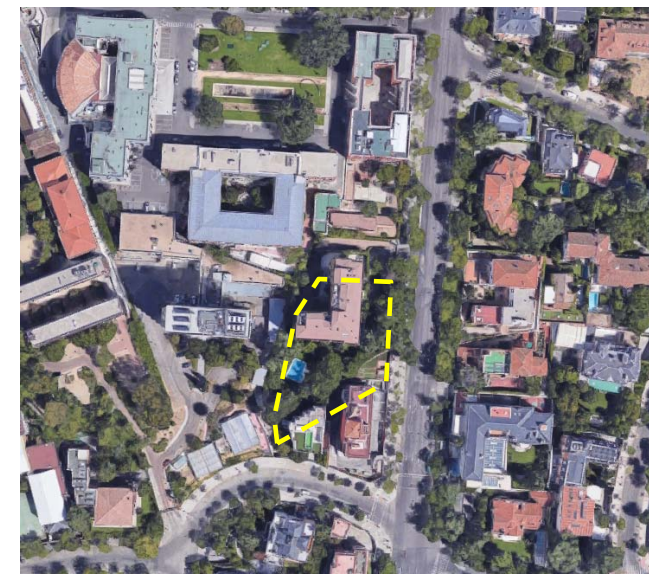
Provincia	Madrid	Código Postal	28006				
Municipio	Madrid	Localidad	Madrid				
Dirección	Calle Serrano, 111						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	REF. CAT.	
Edificio	Madrid, nº14	-	-	-	11816;11816/12-13-26-31	-	1771106VK4717B
TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN DE SOCIEDAD.							

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamartín
Barrio	El Viso
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Abundantes
Educativo	Abundantes
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficientes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con M-30.
Autobuses	M9. 12. 16. 19. 51. N4.
Metro	Líneas 1, 2, 3, 4, 7, 8 y 10
FF.CC cercanías	Chamartín
Aeropuerto	17,00 Km. / 27'



www.gloval.es

OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 1 oficina y 4 plazas de garaje integrados en un edificio aislado, situado en zona céntrica del municipio de Madrid. El edificio está compuesto de ocho plantas sobre rasante y una planta bajo rasante. La planta sótano está destinada a garaje con 48 plazas, tiene dos locales de oficina en planta baja y 17 viviendas en plantas superiores. El edificio dispone de zonas comunes ajardinadas con piscina para las viviendas. De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1960 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo



precio



estado



entorno

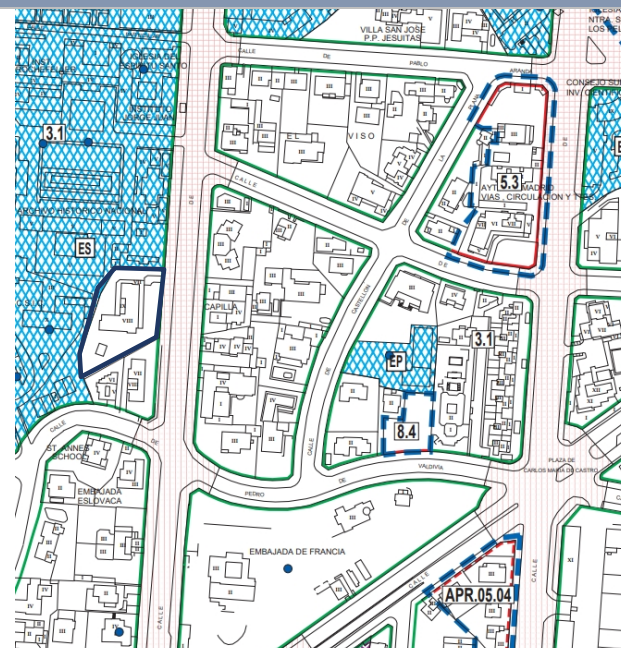
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 3. Grado 1
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	1960
Calidad Global edificio	Media
Conservación edificio	Media
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	Sí. Favorable
Nº elementos	67
Plantas sobre rasante	8
Plantas bajo rasante	1
Uso predominante	Residencial
Otros usos	Oficina, garaje

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	1
Ingresos anual alquiler (€/año)	74.100,00 Euros/año
Periodo medio finalización	4,58 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Oficinas	1			360,14	352,00	80,00	432,00	360,14
Garajes	4			88,04	44,00	28,00	72,00	92,23
Total	5			448,18	396,00	108,00	504,00	452,37

Tipología Régimen	Oficinas Renta
Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	16-25
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 572 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

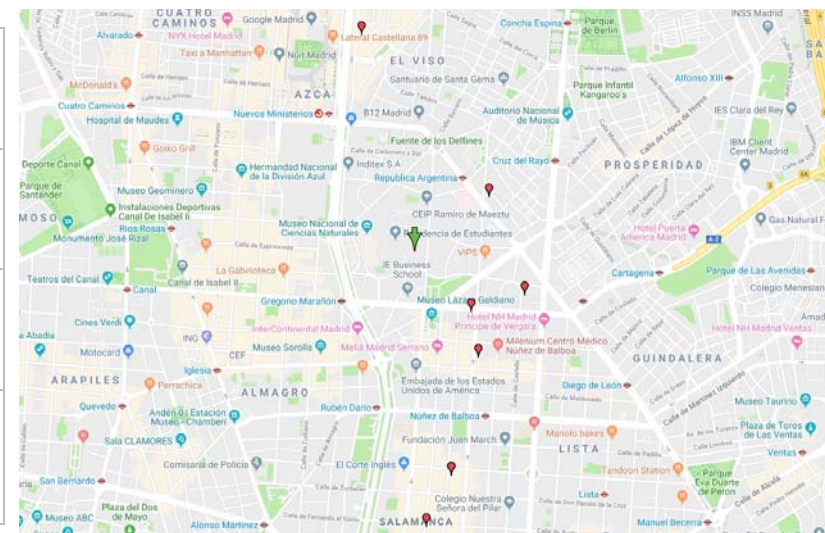
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN																	
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6663733	OFT	LAGASCA, 88	7	45	S	35.910	1.451	25	10,00	1,04	1,02	0,92	1,00	1,00	0,98	16,81
2	6663737	OFT	LAGASCA, 88	2	45	S	16.730	750	22	9,00	1,00	1,01	0,94	1,00	1,00	0,95	15,32
3	6663858	OFT	CLAUDIO COELLO, 52	1	52	S	11.640	615	19	20,00	1,02	1,01	0,96	1,00	1,00	0,99	20,21
4	6663867	OFT	CASTELLO, 128	7	44	S	4.545	213	21	9,00	1,00	1,02	0,98	1,00	1,00	1,00	16,45
5	6663871	OFT	CASTELLANA, 130	6	58	S	13.677	545	25	9,00	1,03	1,01	0,95	1,00	1,00	0,99	21,53
6	6663916	OFT	VELAZQUEZ, 108	6	26	S	5.577	250	22	7,00	1,04	1,02	0,94	1,00	1,00	1,00	17,92
7	6663920	OFT	VELAZQUEZ, 123	3	94	S	8.050	332	24	15,00	1,00	1,06	0,95	1,00	1,00	1,01	18,88
8	6664002	OFT	VELAZQUEZ, 146	-	48	N	6.780	418	16	21,00	1,02	1,04	1,02	1,00	1,00	1,08	22,05

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

20,00

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	5,02%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neto	4,52%



Tipología Régimen
Garajes Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	4-7
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6356966	PZT	JUAN BRAVO, 54	-1	35	S	100	28	4	14,00	1,00	0,96	1,02	1,00	1,00	0,98	3,50
2	6356972	PZT	DIEGO DE LEON, 36	-2	42	S	120	30	4	13,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	3,90
3	6356974	PZT	MALDONADO, 55	-2	40	S	125	28	4	12,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	4,33
4	6663894	PZT	ROBLEDILLO, 21	-1	17	S	170	26	7	8,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,92	6,03
5	6663899	PZT	CASTELLO, 81B	-1	55	N	150	28	5	20,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5,35
6	6664107	PZT	FERNANDEZ DE LA HOZ, 53	-1	41	N	150	23	7	12,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	6,33
7	6664118	PZT	LOPEZ DE HOYOS, 61	-1	16	N	140	27	5	8,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	0,92	4,78
8	6664123	PZT	CANILLAS, 5	-1	42	S	135	23	6	13,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	5,71

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

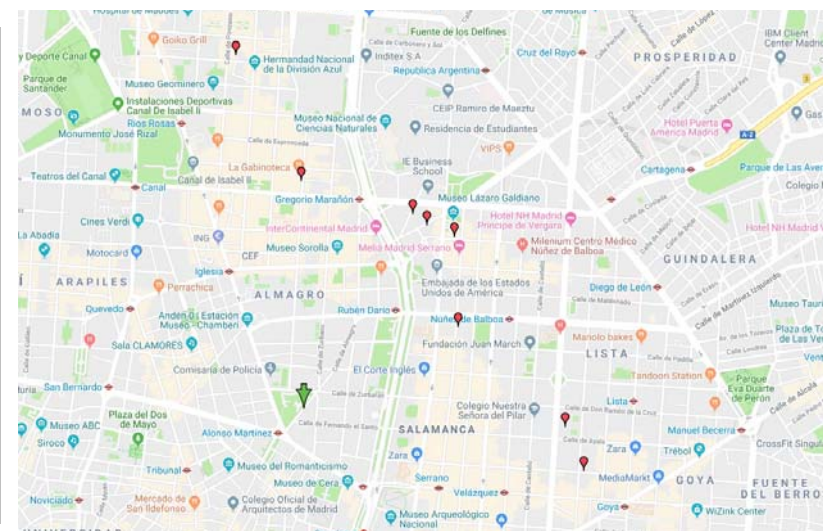
4,90

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 27 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

Yield bruto	5,02%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neto	4,52%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**”. El enfoque de capitalización proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

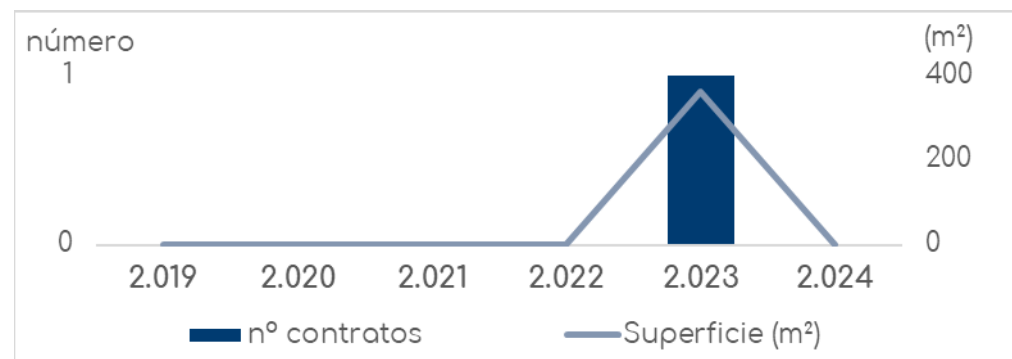
PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	360
nº plazas pk	4
Contratos oficina (€/m²/mes)	17,15
Contratos pk (€/pk/mes)	-
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	0%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€)	3.511
Net Initial Yield (NIY)	3,70%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT
OFICINAS
4,58

WAULT
PARKING
0,00



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	5,86%
TASA Nominal	6,10%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
5,80%	4,30%	1.941.533 €
5,95%	4,45%	1.871.988 €
6,10%	4,60%	1.807.033 €
6,25%	4,75%	1.746.232 €
6,40%	4,90%	1.689.204 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	92.303 €
Net Exit Value	1.956.426 €
Valor Actual NetExit Value	1.247.805 €
VAN Periodo 10 años	559.228 €

VALOR DE MERCADO 1.807.033 €

El valor de mercado del inmueble asciende a UN MILLÓN OCHOCIENTOS SIETE MIL TREINTA Y TRES EUROS

LA FINCA Global Assets activos



05

CARDENAL M. ESPÍNOLA
OFICINAS

Valoración de mercado
124.348.496 €

información confidencial

IDENTIFICACION

Provincia	Madrid	Código Postal			28016		
Municipio	Madrid	Localidad			Madrid		
Dirección	Calle Cardenal Marcelo Espínola, 2-14						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº36	-	-	-	11476 a 11481;6123	-	3200304VK4830A- 3200310VK4830A

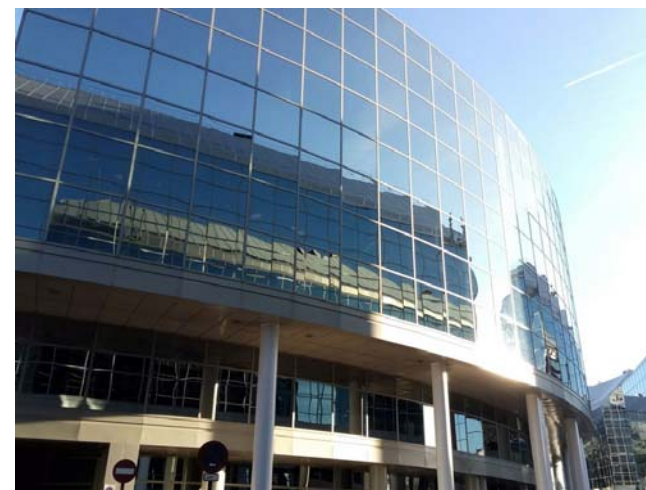
TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN DE SOCIEDAD.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamartín
Barrio	Hispanoamérica
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Abundantes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con A-1.
Autobuses	M16. 29. 70. 107. 150. N1.
Metro	Línea 9
FF.CC cercanías	Duque de Pastrana
Aeropuerto	16,00 Km. / 27'



OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 7 edificios de oficinas y 459 plazas de garaje bajo rasante en un complejo urbanístico de oficinas terminado situado en la calle General Marcelo Espínola, nº 2, 4, 6, 8, 10, 12 y 14, situados en zona céntrica del municipio de Madrid. Cada bloque consta de siete plantas sobre rasante: seis plantas de oficinas y bajo cubierta para instalaciones y dos plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento; en el sótano segundo se ubican también más instalaciones. De acuerdo a Catastro los edificios datan del año 1991 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo



precio



estado



entorno

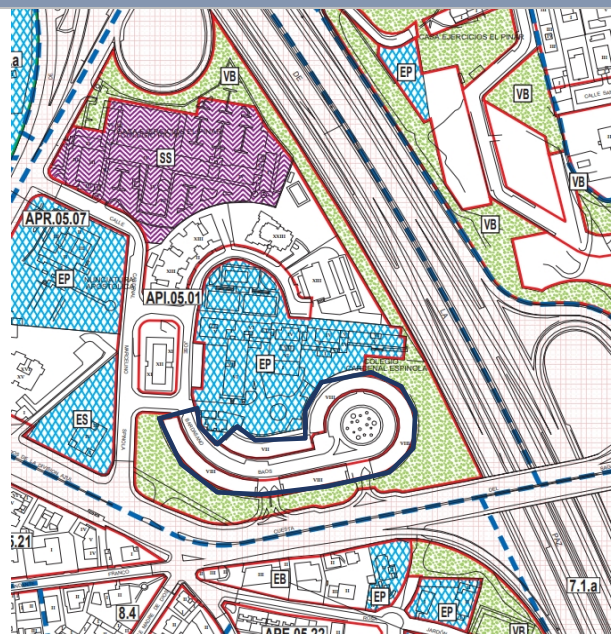
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	API.05.01 POL. 7 AVDA. LA PAZ
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	1991
Calidad Global edificio	Alta
Conservación edificio	Alta
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No. Año 1ª Obligación 2022
Nº elementos	508
Plantas sobre rasante	8
Plantas bajo rasante	2
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Comercial, garaje

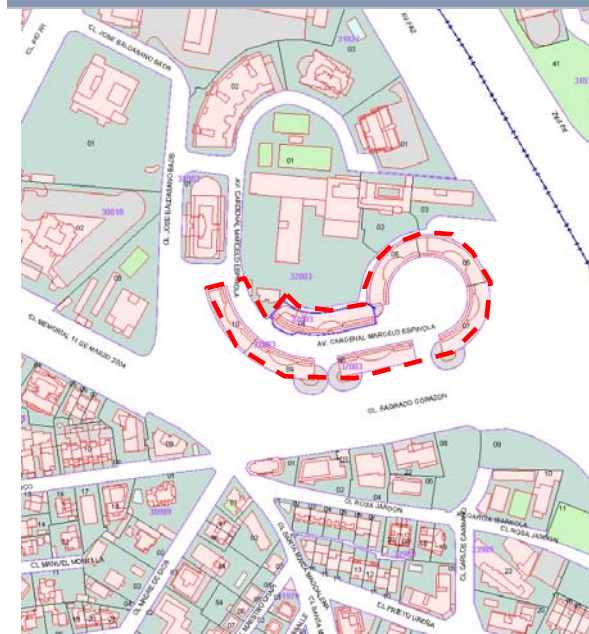
ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	87,92%
Nº de inquilinos	Varios
Ingresos anual alquiler (€/año)	6.052.618,97 Euros/año
Periodo medio finalización	3,45 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Oficinas	49			38.612,28	39.698,00	0,00	39.698,00	43.202,00
Garajes	459			0,00	11.711,00	0,00	11.711,00	14.465,67
Total	508			38.612,28	51.409,00	0,00	51.409,00	57.667,67

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	12-22
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 696 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

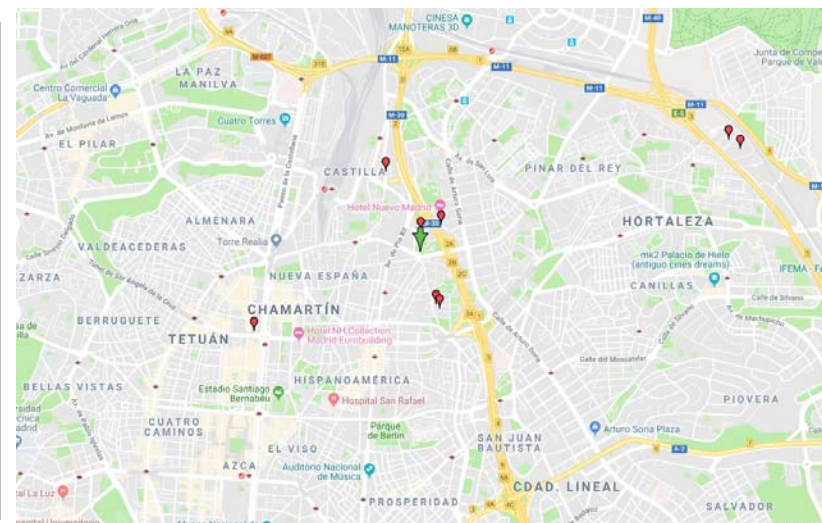
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6662159	OFT	VIA DE LOS POBLADOS, 3	3	13	S	19.691	19.691	14	15,69	1,01	0,96	1,05	1,00	1,00	1,01	13,75
2	6662177	OFT	VIA DE LOS POBLADOS, 1	6	16	S	13.076	13.076	13	14,44	1,01	0,96	1,05	1,00	1,00	1,02	12,83
3	6665420	OFT	C. AZCARRAGA, 3	6	59	S	3.686	3.686	15	5,01	1,00	1,09	1,05	1,00	1,00	1,15	16,61
4	6665425	OFT	DE BURGOS, 12	4	30	S	4.050	4.050	16	18,23	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	15,57
5	6665428	OFT	BAUSA, 21	-	15	S	9.312	9.312	16	11,10	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	0,96	14,93
6	6665430	OFT	C. MARCELO SPINOLA, 50	-	30	S	3.424	3.424	15	18,32	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	14,62
7	6665458	OFT	TORREGALINDO, 1	-	18	S	14.550	14.550	12	7,85	1,01	0,97	1,10	1,00	1,00	1,07	13,03
8	6665494	OFT	CASTELLANA, 135	10	46	N	11.910	11.910	22	9,36	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	23,52

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

14,70

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Yield bruta	6,28%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	5,66%



Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	3-6
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 26 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

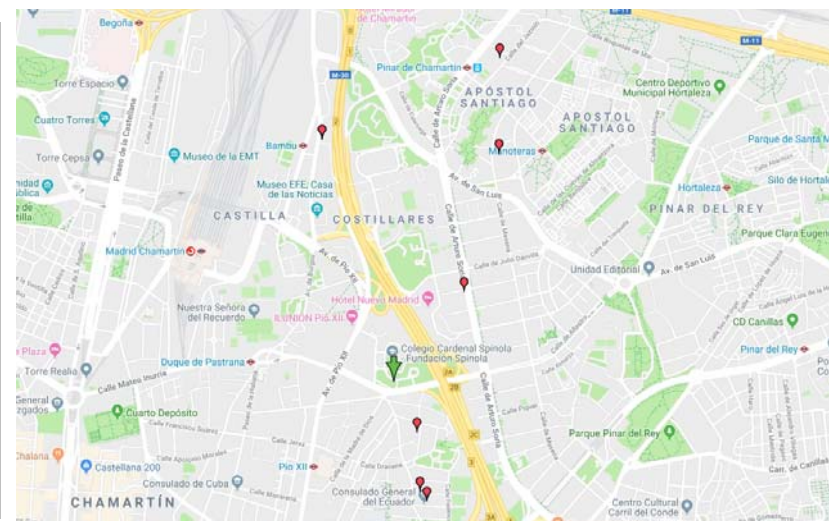
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6665462	PZT	TORREGALINDO, 1	-1	18	S	97	26	4	14,47	1,00	0,98	1,10	1,00	1,00	1,08	4,02
2	6665464	PZT	C. AZCARRAGA,3	-1	58	S	87	27	3	8,55	1,00	1,06	1,10	1,00	1,00	1,17	3,76
3	6665467	PZT	CARLOS CAAMAÑO, 5	-1	49	N	140	23	6	16,31	1,00	1,04	0,90	1,00	1,00	0,94	5,70
4	6665474	PZT	ARTURO SORIA, 279	-1	21	S	80	27	3	13,75	1,00	0,99	1,10	1,00	1,00	1,08	3,21
5	6665541	PZT	GOLFO DE SALONICA, 12	-1	27	S	65	22	3	12,56	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	3,24
6	6665546	PZT	JAZMIN, 17	-1	33	S	80	22	4	11,53	1,00	1,01	1,10	1,00	1,00	1,11	4,04
7	6665673	PZT	BURGOS, 20	-1	37	S	90	27	3	10,89	1,00	1,02	1,10	1,00	1,00	1,12	3,73
8	6665679	PZT	BURGOS, 20	-1	30	S	95	31	3	11,94	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	3,38

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

3,90

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruto	6,28%
Rotación (tasa desocupación media)	5,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neto	5,66%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**”. El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Multi-inquillino
nº contratos activos	34
Superficie oficinas (m²)	43.202
nº plazas pk	457
Contratos oficina (€/m²/mes)	12,19
Contratos pk (€/pk/mes)	93,34
Ocupación oficinas	88%
Ocupación parking	97%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	362.897
Net Initial Yield (NIY)	4,15%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

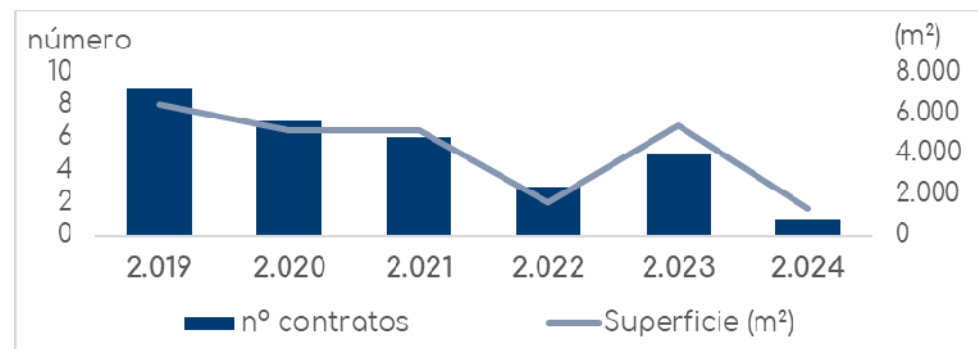
ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

**WAULT
OFICINAS**

3,453

**WAULT
PARKING**

3,04



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,61%
TASA Nominal	6,85%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,55%	5,05%	132.239.703 €
6,70%	5,20%	128.178.689 €
6,85%	5,35%	124.348.496 €
7,00%	5,50%	120.730.190 €
7,15%	5,65%	117.306.847 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	7.414.492 €
Net Exit Value	135.123.920 €
Valor Actual NetExit Value	80.239.246 €
VAN Periodo 10 años	44.109.251 €

VALOR DE MERCADO 124.348.496 €

El valor de mercado del inmueble asciende a CIENTO VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS

LA FINCA Global Assets activos

		06 MARTÍNEZ VILLERGAS 52 OFICINAS Valoración de mercado 54.695.397 €
--	---	---

información confidencial

IDENTIFICACION

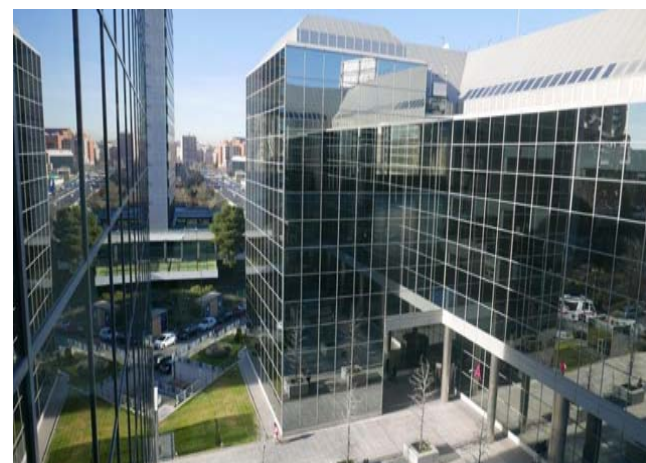
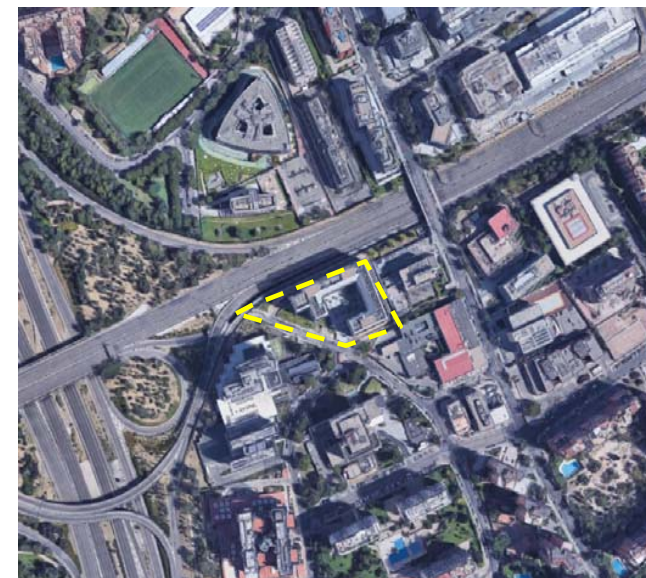
Provincia	Madrid	Código Postal	28027				
Municipio	Madrid	Localidad	Madrid				
Dirección	Calle Martínez Villergas, 52						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº36	1703	302	11	9179	28117000038325	4475403VK4747E0001SG
TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD.							

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Lineal
Barrio	San Pascual
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Abundantes
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Abundantes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con A-2.
Autobuses	M11. 52. 53. 122. N3.
Metro	Línea 4 y 7
FF.CC cercanías	Chamartín
Aeropuerto	17,00 Km. / 27'



OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 32 oficinas y 372 plazas de garaje bajo rasante en edificio de oficinas terminado situado en la calle Martínez Villergas, nº52, situados en zona céntrica del municipio de Madrid. Se trata de un Centro Empresarial compuesto por tres cuerpos, A, B y C, unidos en planta en torno a una plaza central destinados a uso de oficinas y usos terciarios y otro local bajo rasante destinado a uso de garaje e instalaciones generales del edificio. Dicho edificio se compone de dos plantas bajo rasante (semisótano y sótano), y sobre rasante planta baja, seis plantas destinadas a oficinas y la planta séptima o de cubierta destinada a albergar parte de las instalaciones del edificio. De acuerdo a Catastro los edificios datan del año 2000 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo



precio



estado



entorno



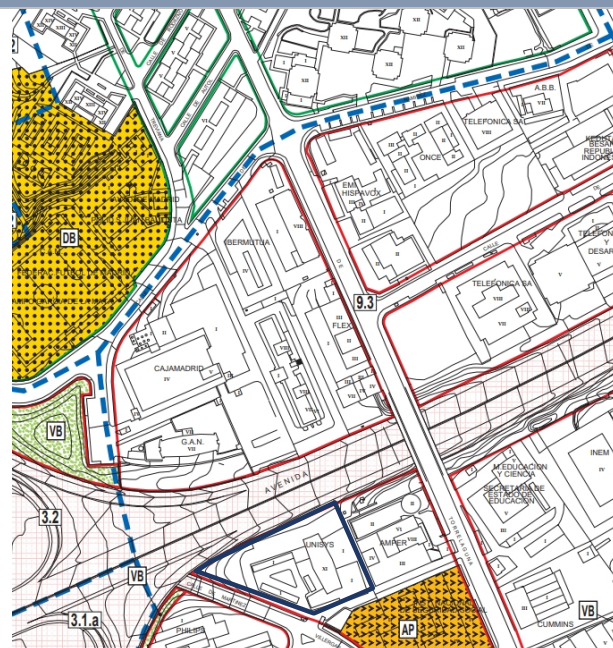
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	N.Z. 9.3
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	2000
Calidad Global edificio	Alta
Conservación edificio	Alta
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No. Año 1ª Obligación 2031
Nº elementos	404
Plantas sobre rasante	7
Plantas bajo rasante	2
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Comercial, garaje

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	89,39 %
Nº de inquilinos	Varios
Ingresos anual alquiler (€/año)	3.125.068,67 Euros/año
Periodo medio finalización	1,68 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Oficinas	32			21.589,64	21.896,00	0,00	21.896,00	21.321,00
Garajes	372			9.253,14	9.218,00	0,00	9.218,00	9.307,46
Total	404			30.842,78	31.114,00	0,00	31.114,00	30.628,46

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	10-16
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5713247	OFT	SANTA HORTENSIA, 46	0	16	S	776	50	16	5,00	0,90	0,99	1,00	1,00	1,00	0,90	13,95
2	5733611	OFT	RAMIREZ DE ARELLANO, 15	0	25	S	4.000	281	14	8,00	0,94	1,01	1,00	1,00	1,00	0,95	13,53
3	5733626	OFT	RAMIREZ ARELLANO, 35	4	17	S	6.720	433	16	8,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	14,87
4	5733636	OFT	RAMIREZ ARELLANO, 29	7	26	S	7.410	527	14	13,00	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	0,99	13,92
5	5733647	OFT	GREGORIO BENITEZ, 3B	1	28	S	7.030	500	14	13,00	0,97	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	13,91
6	5733657	OFT	JOSEFA VALCARCEL, 8	1	27	S	1.120	100	11	11,00	0,91	1,02	1,10	1,00	1,00	1,02	11,41
7	5741937	OFT	CONDESA DE VENADITO, 7	7	26	S	7.170	510	14	12,00	0,97	1,01	1,00	1,00	1,00	0,99	13,88
8	5741970	OFT	JOSEFA VALCARCEL, 26	1	18	S	12.370	945	13	9,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	13,57
9	6667295	OFT	LUIS CARLOS VAZQUEZ, 16	0	29	S	1.200	117	10	10,00	0,91	1,02	1,10	1,00	1,00	1,03	10,52
10	6667310	OFT	JOSEFA VALCARCEL, 3	3	31	S	6.870	457	15	12,00	0,97	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	14,86

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

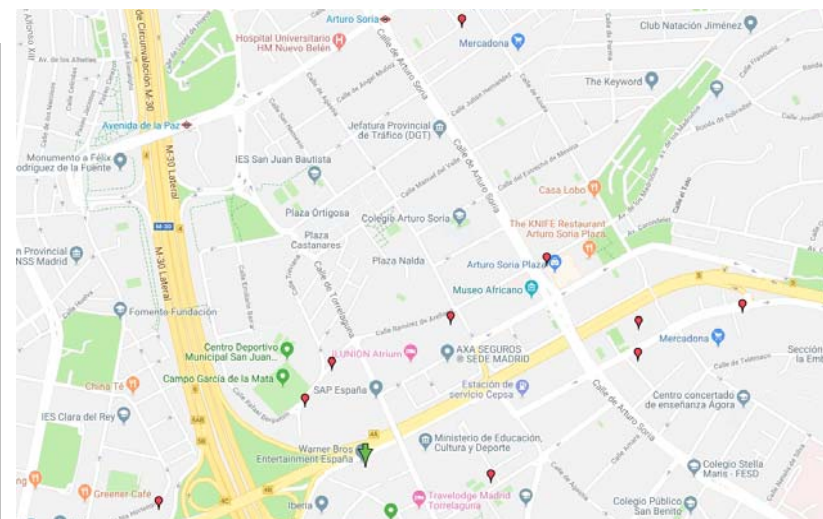
13,00

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 392 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

Yield bruta	6,45%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	5,49%



Tipología	Garajes
Régimen	Renta
Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	3-4
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

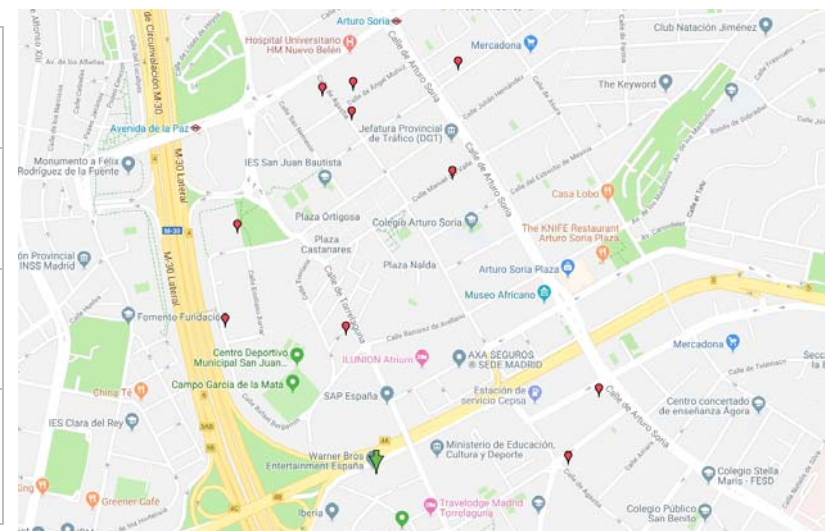
COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN																	
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5742036	PZT	AGASTIA, 108	-1	17	S	120	27	4	7,00	1,01	1,03	1,00	1,00	1,00	1,04	3,74
2	5742040	PZT	AGASTIA, 121	-1	22	N	80	26	3	9,88	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,01	3,85
3	5742046	PZT	RAFAEL BERGAMIN, 5	-1	14	N	85	25	3	12,63	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,44
4	5742047	PZT	ANGEL MUÑOZ, 14	0	33	N	90	25	4	5,34	1,00	1,01	1,06	1,00	1,00	1,07	3,29
5	5742052	PZT	BUESO PINEDA, 37	-1	23	N	80	23	3	10,53	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	3,37
6	5742059	PZT	MANUEL DEL VALLE, 12	-1	22	N	77	23	3	8,11	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,03	3,70
7	5742062	PZT	RAFAEL BERGAMIN, 12	-1	21	S	100	24	4	11,72	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	3,49
8	6667100	PZT	TREVIANA, 2	-1	58	S	121	28	4	12,17	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	3,35
9	6667109	PZT	ARTURO SORIA, 93	-1	40	S	120	35	3	12,16	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4,17
10	6667124	PZT	AGASTIA, 42	-1	18	S	122	30	4	10,48	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	0,99	5,81
Valor unitario homogeneizado (€/m²)																	3,90

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 27 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

Yield bruta	6,45%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neto	5,49%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**”. El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Multi-inquillino
nº contratos activos	32
Superficie oficinas (m²)	21.321
nº plazas pk	374
Contratos oficina (€/m²/mes)	11,83
Contratos pk (€/pk/mes)	96,46
Ocupación oficinas	89%
Ocupación parking	97%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	179.096
Net Initial Yield (NIY)	4,77%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

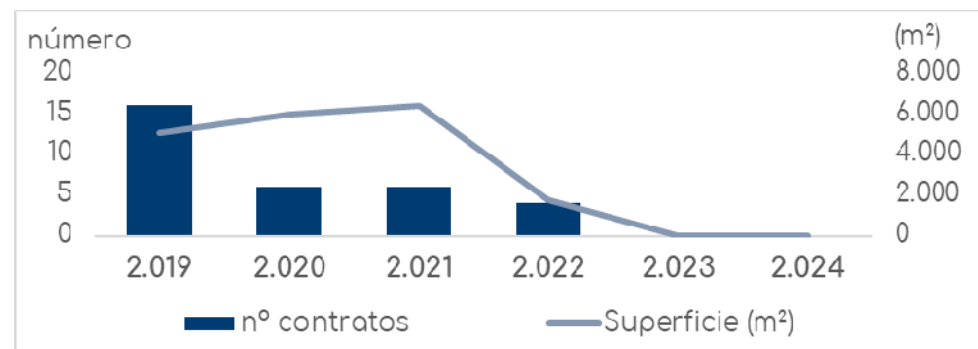
ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT
OFICINAS

1,68

WAULT
PARKING

1,48



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,61%
TASA Nominal	6,85%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,55%	5,05%	58.110.431 €
6,70%	5,20%	56.353.097 €
6,85%	5,35%	54.695.397 €
7,00%	5,50%	53.129.161 €
7,15%	5,65%	51.647.084 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	3.199.320 €
Net Exit Value	58.305.371 €
Valor Actual NetExit Value	34.622.878 €
VAN Periodo 10 años	20.072.520 €

VALOR DE MERCADO 54.695.397 €

El valor de mercado del inmueble asciende a CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS

LA FINCA Global Assets activos



07

TORRE SUECIA
OFICINAS

Valoración de mercado
47.659.086 €

información confidencial

IDENTIFICACION

Provincia	Madrid	Código Postal	28045				
Municipio	Madrid	Localidad	Madrid				
Dirección	Calle Retama, 1						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº3	-	-	-	67756-68234	-	2819201VK4721H
TITULAR REGISTRAL NIBBLA TORRE SUECIA, S.A. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL.							

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Arganzuela
Barrio	Atocha
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Terciario
Tipo	Urbano periférico
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficientes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con A-4.
Autobuses	M102. 113. 148. 152. 156. N11.
Metro	Línea 6
FF.CC cercanías	Méndez Álvaro
Aeropuerto	21,0 Km. / 33'

OBSERVACIONES

Es objeto de valoración un edificio de uso terciario oficinas aislado, situado en zona periférica del municipio de Madrid. El edificio está compuesto de planta baja, 13 plantas altas, 2 plantas superiores técnicas sobre rasante y cuatro plantas bajo rasante. El inmueble se destina a uso oficina en todas las plantas sobre rasante y uso garaje en plantas bajo rasante. De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1996 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo



precio



estado



entorno



Tipología Oficinas
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	14-21
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo y mixto de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 719 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

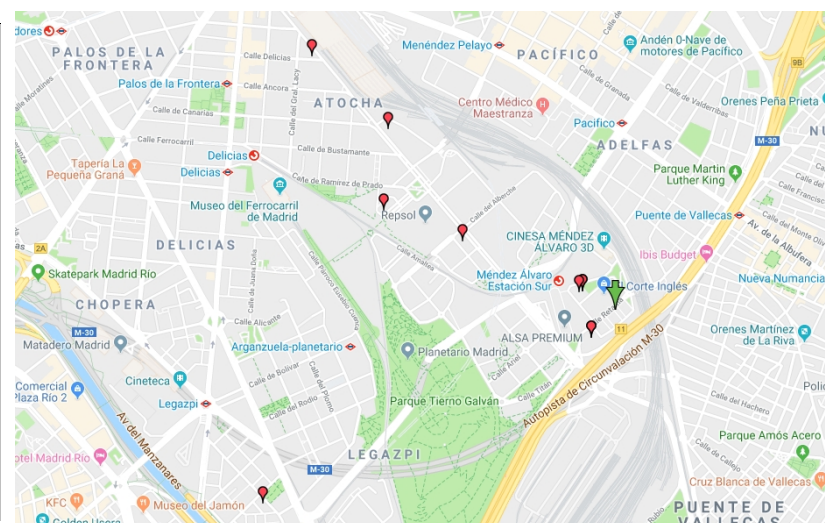
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6665359	OFT	KENTIA, 6	2	21	S	9.300	600	16	11,16	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	15,31
2	6665363	OFT	JUAN DE MARIANA, 15	1	25	S	10.267	730	14	8,98	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	14,45
3	6665365	OFT	MENDEZ ALVARO, 9	1	23	S	21.374	1.574	14	13,41	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	13,60
4	6665367	OFT	RETAMA, 7	3	26	S	7.353	399	18	10,52	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	18,72
5	6665368	OFT	RETAMA, 7	1	26	S	6.505	353	18	9,19	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	18,89
6	6665371	OFT	MENDEZ ALVARO, 20	1	9	S	7.216	465	16	7,93	100	0,97	1,00	1,00	1,00	0,96	14,94
7	6665378	OFT	MENDEZ ALVARO, 56	2	9	S	16.385	766	21	6,68	1,00	0,97	0,98	1,00	1,00	0,95	20,24
8	6665404	OFT	T. CORONEL NOREÑA, 30	4	16	S	6.900	434	16	12,79	0,00	0,98	1,02	1,00	1,00	1,00	15,83
9	6665411	OFT	KENTIA, 6	3	20	S	13.000	750	17	10,33	1,00	0,99	1,03	1,00	1,00	1,02	17,63
10	6665424	OFT	OMBU, 3	3	21	S	17.382	1.120	16	9,02	1,00	0,99	0,98	1,00	1,00	0,97	15,10

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

16,00

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	6,00%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neto	5,10%



Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	3-5
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 27 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

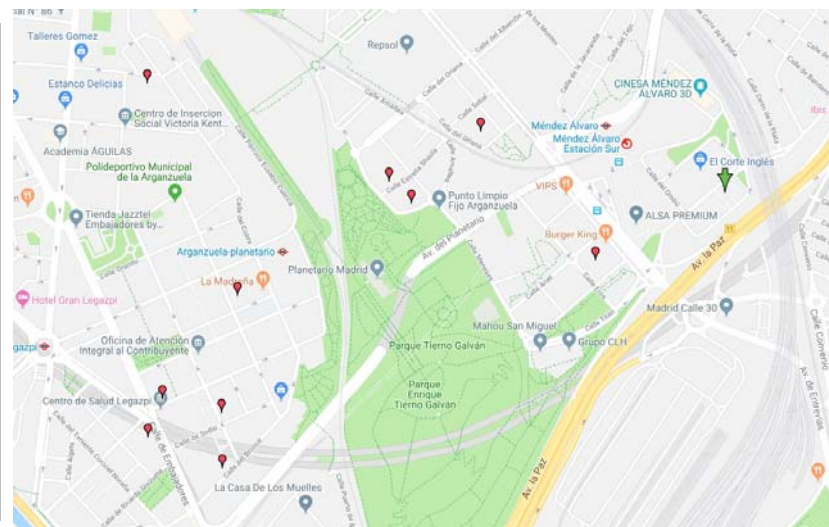
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6665489	PZT	NEBULOSAS, 2	-1	9	S	95	26	4	4,40	1,00	0,96	0,93	1,00	1,00	0,89	3,25
2	6665496	PZT	EROS, 7	-1	12	S	100	26	4	11,30	1,00	0,97	1,05	1,00	1,00	1,01	3,89
3	6665502	PZT	ANTRACITA, 1	-1	13	S	110	30	4	6,31	1,00	0,97	0,97	1,00	1,00	0,94	3,44
4	6665506	PZT	EMBAJADORES, 220	-1	11	S	150	28	5	14,00	1,00	0,96	1,04	1,00	1,00	1,00	5,36
5	6665512	PZT	BRONCE, 24	-2	13	S	85	26	3	9,44	1,00	0,97	1,06	1,00	1,00	1,03	3,35
6	6665520	PZT	SODIO, 3	-1	14	S	100	28	4	7,28	1,00	0,97	1,08	1,00	1,00	1,05	3,74
7	6665575	PZT	TOMAS BRETON, 48	-1	13	S	100	28	4	10,81	1,00	0,97	1,05	1,00	1,00	1,02	3,63
8	6665584	PZT	PLOMO, 10	-2	9	S	110	26	4	12,93	1,00	0,96	1,05	1,00	1,00	1,01	4,25
9	6665601	PZT	NEBULOSAS, 10	-2	5	S	120	27	4	13,15	1,00	0,95	1,06	1,00	1,00	1,00	4,46
10	6665606	PZT	DEL MEZQUITE, 14	-2	18	S	100	23	4	10,37	1,00	0,98	1,04	1,00	1,00	1,02	4,43

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

4,00

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	6,00%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neto	5,10%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**”. El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

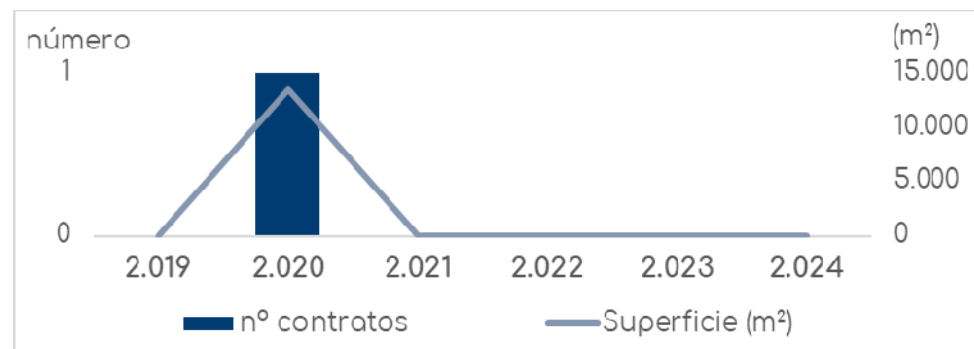
PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	13.467
nº plazas pk	221
Contratos oficina (€/m²/mes)	11,50
Contratos pk (€/pk/mes)	100,00
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	129.287
Net Initial Yield (NIY)	4,02%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT
OFICINAS
0,83

WAULT
PARKING
0,83



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,36%
TASA Nominal	6,60%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,30%	4,80%	50.836.564 €
6,45%	4,95%	49.199.087 €
6,60%	5,10%	47.659.086 €
6,75%	5,25%	46.208.187 €
6,90%	5,40%	44.838.948 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	2.699.315 €
Net Exit Value	51.604.551 €
Valor Actual NetExit Value	31.380.571 €
VAN Periodo 10 años	16.278.515 €

VALOR DE MERCADO 47.659.086 €

El valor de mercado del inmueble asciende a CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y SEIS EUROS

LA FINCA Global Assets activos

		08 ALMAGRO 14 OFICINAS Valoración de mercado 2.394.309 €
--	---	---

información confidencial

IDENTIFICACION

Provincia	Madrid	Código Postal	28010				
Municipio	Madrid	Localidad	Madrid				
Dirección	Calle Almagro, 14						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	REF. CAT.	
Edificio	Madrid, nº28	-	-	-	3389-3391-2922BIS	- 1257312VK4715G	
TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN.							

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamberí
Barrio	Almagro
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Abundantes
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficientes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con A-2.
Autobuses	M7. 3. N25. 26. 23.
Metro	Líneas 4, 5, 10
FF.CC cercanías	Recoletos
Aeropuerto	11,90 Km. / 19'



OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 3 oficinas integradas en un edificio entre medianeras, situado en zona céntrica del municipio de Madrid. El edificio está compuesto de planta baja, 4 plantas altas y bajo cubierta y dos plantas bajo rasante. Las plantas sobre rasante se destinan a uso oficina y las plantas bajo rasante a uso garaje. Los inmuebles valorados se destinan a uso oficina. De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1988 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo



precio



estado



entorno



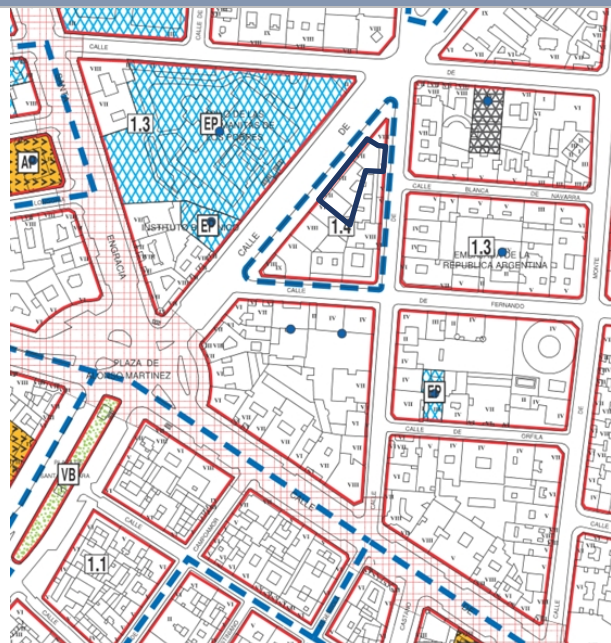
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 1. Grado 4
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Manzana cerrada
Año de construcción edificio	1996
Calidad Global edificio	Alta
Conservación edificio	Alta
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No. Año 1ª Obligación 2019
Nº elementos	89
Plantas sobre rasante	6
Plantas bajo rasante	2
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Garaje

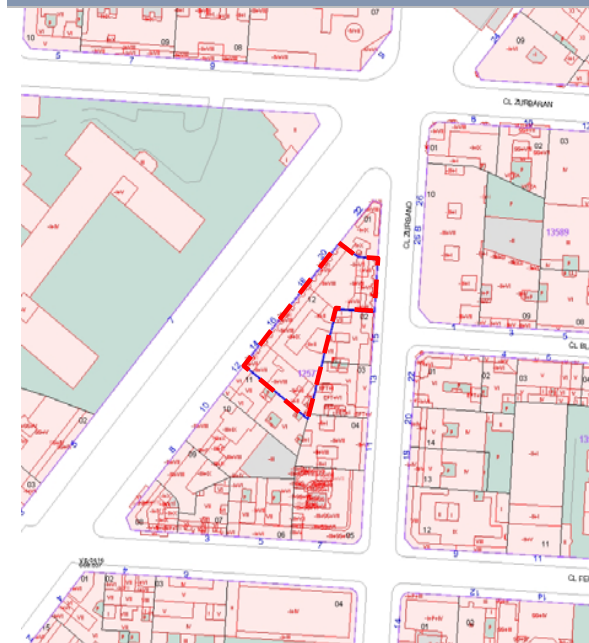
ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	2
Ingresos anual alquiler (€/año)	132.048,62 Euros/año
Periodo medio finalización	2,29 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Oficinas	3			597,96	549,00	105,00	654,00	584,10
Total	3			597,96	549,00	105,00	654,00	584,10

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	16-22
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 369 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

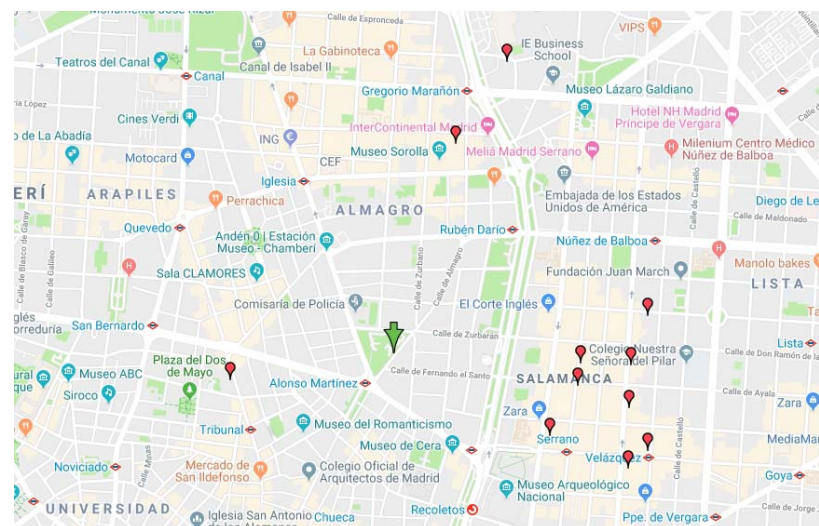
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5693879	OFT	MIGUEL ANGEL, 21	1	49	S	10.300	598	17	8,60	1,04	1,02	0,92	1,00	1,00	0,98	16,81
2	5786569	OFT	FUENCARRAL, 101	5	42	S	2.425	150	16	6,22	1,00	1,01	0,94	1,00	1,00	0,95	15,32
3	6664063	OFT	SERRANO, 38	4	44	S	7.740	380	20	11,02	1,02	1,01	0,96	1,00	1,00	0,99	20,21
4	6664075	OFT	NUÑEZ DE BALBOA, 35	0	49	N	2.480	150	17	11,57	1,00	1,02	0,98	1,00	1,00	1,00	16,45
5	6664091	OFT	VELAZQUEZ, 64	4	42	S	9.527	436	22	9,84	1,03	1,01	0,95	1,00	1,00	0,99	21,53
6	6664103	OFT	JOSE ORTEGA Y GASSET, 26	1	52	N	10.460	583	18	12,42	1,04	1,02	0,94	1,00	1,00	1,00	17,92
7	6664795	OFT	CLAUDIO COELLO, 60	1	90	S	3.100	165	19	11,55	1,00	1,06	0,95	1,00	1,00	1,01	18,88
8	6664799	OFT	VELAZQUEZ, 48	1	70	S	8.080	397	20	4,77	1,02	1,04	1,02	1,00	1,00	1,08	22,05
9	6665605	OFT	PEDRO DE VALDIVIA, 10	1	37	S	5.917	305	19	7,75	1,01	1,01	0,95	1,00	1,00	0,97	18,78
10	6666606	OFT	CLAUDIO COELLO, 52	1	52	S	11.640	615	19	10,15	1,04	1,02	0,95	1,00	1,00	1,01	19,16
11	6666612	OFT	VELAZQUEZ, 30	1	95	S	4.850	280	17	6,13	1,01	1,06	0,98	1,00	1,00	1,05	18,25

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

18,60

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	5,33%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	4,53%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**”. El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

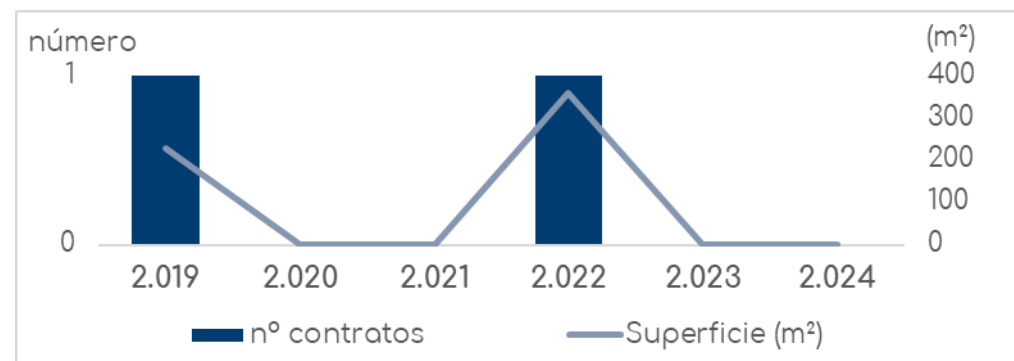
PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Multi-inquillino
nº contratos activos	2
Superficie oficinas (m²)	584
nº plazas pk	6
Contratos oficina (€/m²/mes)	17,38
Contratos pk (€/pk/mes)	170,57
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	83%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	6.571
Net Initial Yield (NIY)	5,02%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT
OFICINAS
2,29

WAULT
PARKING
2,25



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,11%
TASA Nominal	6,35%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,05%	4,55%	2.559.044 €
6,20%	4,70%	2.474.023 €
6,35%	4,85%	2.394.309 €
6,50%	5,00%	2.319.424 €
6,65%	5,15%	2.248.944 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	125.734 €
Net Exit Value	2.527.649 €
Valor Actual NetExit Value	1.574.100 €
VAN Periodo 10 años	820.208 €

VALOR DE MERCADO 2.394.309 €

El valor de mercado del inmueble asciende a DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS NUEVE EUROS

LA FINCA Global Assets activos



09

ALMAGRO 16-18
OFICINAS

Valoración de mercado
16.228.300 €

información confidencial

IDENTIFICACION

Provincia	Madrid	Código Postal	28010				
Municipio	Madrid	Localidad	Madrid				
Dirección	Calle Almagro, 16-18						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº28	-	-	-	1752-1718;3391-3413	-	1257312VK4715G

TITULAR REGISTRAL PROMOCIONES Y CONCIERTOSINMOBILIARIOS, S.A. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de COMPRAVENTA.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Chamberí
Barrio	Almagro
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Abundantes
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficientes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con A-2.
Autobuses	M7. 3. N25. 26. 23.
Metro	Líneas 4, 5, 10
FF.CC cercanías	Recoletos
Aeropuerto	11,90 Km. / 19'



OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 8 oficinas y 34 plazas de garaje integrados en un edificio entre medianeras, situado en zona céntrica del municipio de Madrid. El edificio está compuesto de planta baja, 4 plantas altas y bajo cubierta y dos plantas bajo rasante. Las plantas sobre rasante se destinan a uso oficina y las plantas bajo rasante a uso garaje. Los inmuebles valorados se destinan a uso oficina. De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1988 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo



precio



estado



entorno

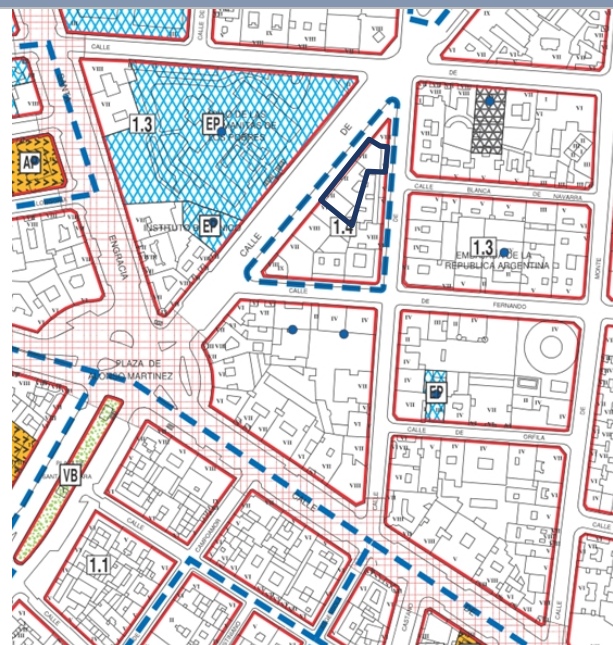
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 1. Grado 4
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Manzana cerrada
Año de construcción edificio	1996
Calidad Global edificio	Alta
Conservación edificio	Alta
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No. Año 1ª Obligación 2019
Nº elementos	89
Plantas sobre rasante	6
Plantas bajo rasante	2
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Garaje

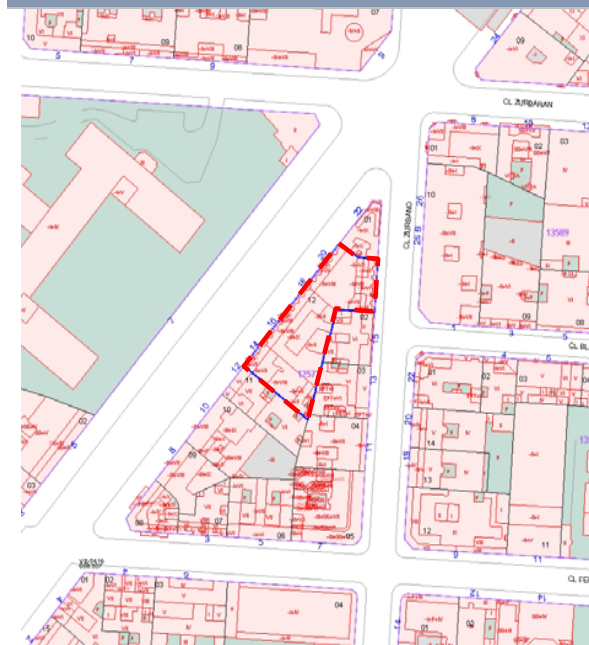
ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	1
Ingresos anual alquiler (€/año)	958.238,80 Euros/año
Periodo medio finalización	3,75 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Oficinas	8			3.102,41	2.648,00	545,00	3.193,00	3.102,41
Garajes	34			340,00	1.020,00	34,00	1.054,00	1.054,00
Total	42			3.442,41	3.668,00	579,00	4.247,00	4.156,41

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	16-22
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 369 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

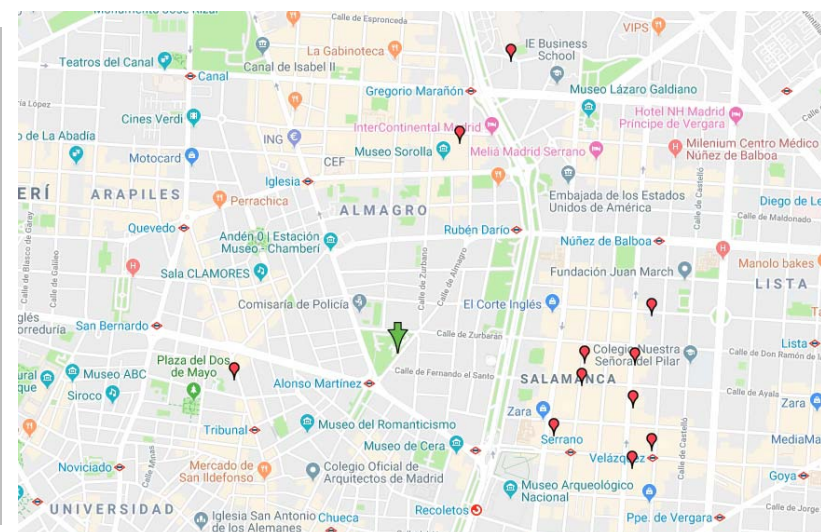
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5693879	OFT	MIGUEL ANGEL, 21	1	49	S	10.300	598	17	8,60	1,04	1,02	0,92	1,00	1,00	0,98	16,81
2	5786569	OFT	FUENCARRAL, 101	5	42	S	2.425	150	16	6,22	1,00	1,01	0,94	1,00	1,00	0,95	15,32
3	6664063	OFT	SERRANO, 38	4	44	S	7.740	380	20	11,02	1,02	1,01	0,96	1,00	1,00	0,99	20,21
4	6664075	OFT	NUÑEZ DE BALBOA, 35	0	49	N	2.480	150	17	11,57	1,00	1,02	0,98	1,00	1,00	1,00	16,45
5	6664091	OFT	VELAZQUEZ, 64	4	42	S	9.527	436	22	9,84	1,03	1,01	0,95	1,00	1,00	0,99	21,53
6	6664103	OFT	JOSE ORTEGA Y GASSET, 26	1	52	N	10.460	583	18	12,42	1,04	1,02	0,94	1,00	1,00	1,00	17,92
7	6664795	OFT	CLAUDIO COELLO, 60	1	90	S	3.100	165	19	11,55	1,00	1,06	0,95	1,00	1,00	1,01	18,88
8	6664799	OFT	VELAZQUEZ, 48	1	70	S	8.080	397	20	4,77	1,02	1,04	1,02	1,00	1,00	1,08	22,05
9	6665605	OFT	PEDRO DE VALDIVIA, 10	1	37	S	5.917	305	19	7,75	1,01	1,01	0,95	1,00	1,00	0,97	18,78
10	6666606	OFT	CLAUDIO COELLO, 52	1	52	S	11.640	615	19	10,15	1,04	1,02	0,95	1,00	1,00	1,01	19,16
11	6666612	OFT	VELAZQUEZ, 30	1	95	S	4.850	280	17	6,13	1,01	1,06	0,98	1,00	1,00	1,05	18,25

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

20,50

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Yield bruta	5,06%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	4,30%



Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	5-7
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 27 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

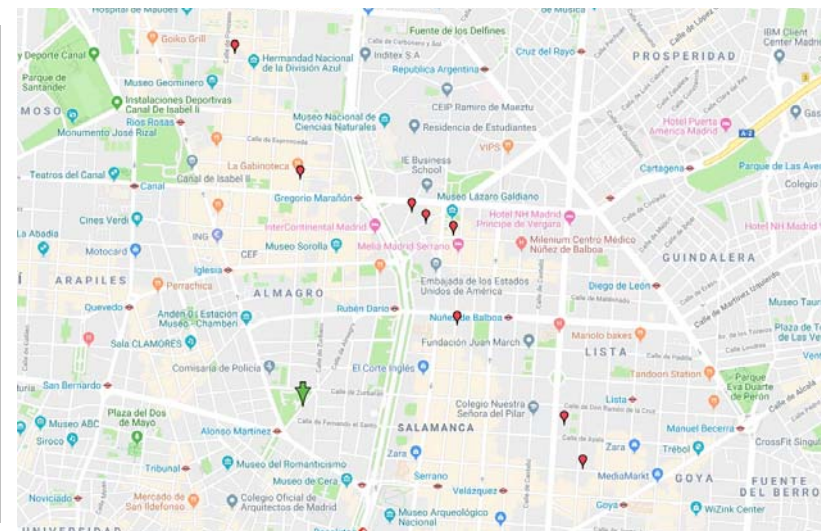
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6663894	PZT	ROBLEDILLO, 21	-1	17	S	170	26	7	14,32	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	6,42
2	6664107	PZT	FERNANDEZ DE LA HOZ, 53	-1	41	N	150	23	7	10,88	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,04	6,78
3	6664204	PZT	HERMOSILLA, 75	-2	49	S	116	23	5	13,05	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,02	5,17
4	6664887	PZT	CLAUDIO COELLO, 96	-2	44	S	140	25	6	10,60	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,04	5,83
5	6664895	PZT	PRINCIPE DE VERGARA, 42	-1	23	N	145	27	5	17,15	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,01	5,41
6	6665698	PZT	PINAR, 6	-2	34	S	140	25	6	11,50	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,03	5,79
7	6665708	PZT	LOPEZ DE HOYOS, 10	-2	42	S	155	26	6	9,67	1,00	1,02	1,03	1,00	1,00	1,05	6,26
8	6665715	PZT	GENERAL ORAA, 17	-1	8	S	142	24	6	12,82	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	6,07

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

5,90

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Yield bruto	5,06%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neto	4,30%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción”. El enfoque de capitalización, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	3.102
nº plazas pk	34
Contratos oficina (€/m²/mes)	23,68
Contratos pk (€/pk/mes)	188,15
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	34.902
Net Initial Yield (NIY)	5,45%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

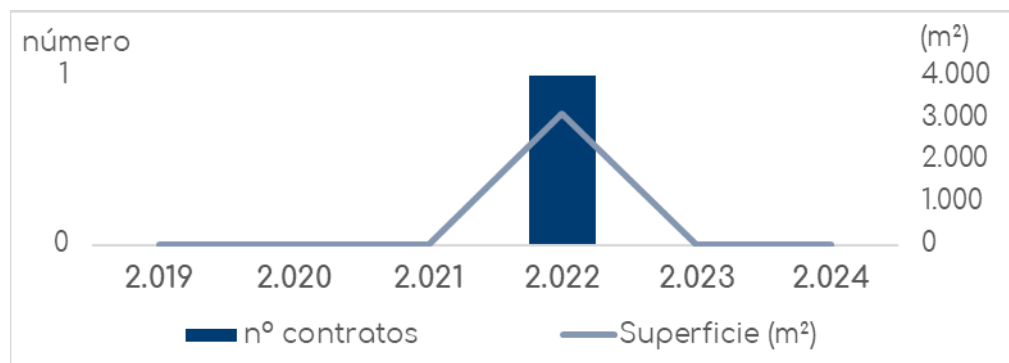
ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT
OFICINAS

3,75

WAULT
PARKING

3,75



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,11%
TASA Nominal	6,35%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,05%	4,55%	17.306.983 €
6,20%	4,70%	16.750.314 €
6,35%	4,85%	16.228.300 €
6,50%	5,00%	15.737.817 €
6,65%	5,15%	15.276.106 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	820.794 €
Net Exit Value	16.500.499 €
Valor Actual NetExit Value	10.275.731 €
VAN Periodo 10 años	5.952.570 €

VALOR DE MERCADO 16.228.300 €

El valor de mercado del inmueble asciende a DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS EUROS

LA FINCA Global Assets activos



10

CASTELLÓ 23
OFICINAS

Valoración de mercado
2.846.236 €

información confidencial

IDENTIFICACION

Provincia	Madrid	Código Postal		28001			
Municipio	Madrid	Localidad		Madrid			
Dirección	Calle Castelló, 23						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº1	-	-	-	51331,51341,51353,51355	-	2252406VK4725C

TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN DE SOCIEDAD.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Salamanca
Barrio	Recoletos
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficiente
Pk superficie	Escaso
Red viaria	Enlace rápido con A-2.
Autobuses	M15. 29. 30. 43. 52. 63. 152. 215. N2.
Metro	Línea 2, 4 y 9
FF.CC cercanías	Atocha
Aeropuerto	10,00 Km. / 16'



OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 2 oficinas en planta primera, 3 plazas de garaje y un trastero en plantas sótano de un edificio ubicado en la Calle Castelló, 23 de Madrid. Es un edificio entre medianeras de uso exclusivo terciario que se distribuye en ocho plantas sobre rasante y tres plantas sótano destinadas a garajes y trasteros. Se destina a uso de oficinas con dos oficinas por planta. Se encuentra ubicado en el Distrito Municipal de Salamanca, Barrio de Recoletos, zona céntrica de renta alta y con numerosos edificios de alta representatividad en el municipio. De acuerdo a Catastro los edificios datan del año 1968 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo



precio



estado



entorno

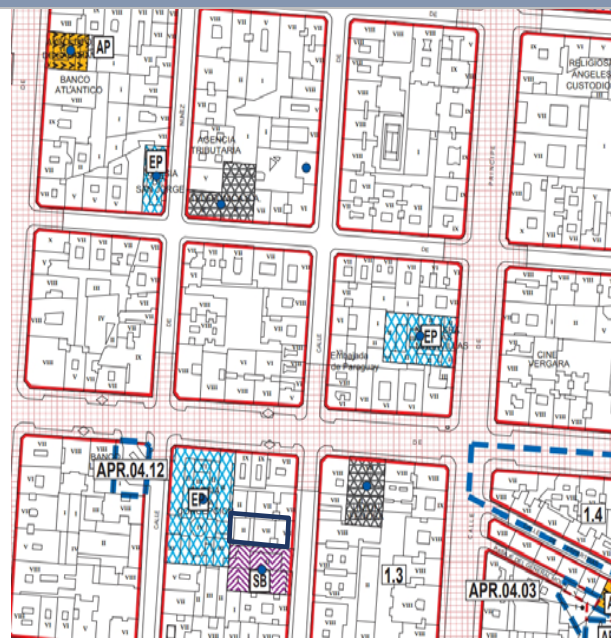
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	N.Z. 3. Grado 3
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Manzana Cerrada
Año de construcción edificio	1968
Calidad Global edificio	Media
Conservación edificio	Media
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	Sí. Favorable
Nº elementos	65
Plantas sobre rasante	8
Plantas bajo rasante	3
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Comercial, garaje, trastero

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	1
Ingresos anual alquiler (€/año)	61.962,74 Euros/año
Periodo medio finalización	1,58 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Oficinas	2			474,00	468,00	88,00	556,00	543,00
Garajes	3			0,00	33,00	70,00	103,00	98,80
Trastero	1			69,94	70,00	1,00	71,00	75,52
Total	6			543,94	571,00	159,00	730,00	717,32

Tipología Oficinas
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	18-22
Nivel de precios	Alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 465 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6663737	OFT	LAGASCA, 88	2	45	S	16.730	750	22	13,00	1,07	1,03	0,97	1,00	1,00	1,06	23,71
2	6663858	OFT	CLAUDIO COELLO, 52	1	52	S	11.640	615	19	6,00	1,05	1,04	1,10	1,00	1,00	1,20	22,65
3	6664046	OFT	PRINCIPE DE VERGARA, 37	6	10	S	8.439	396	21	26,00	1,02	0,98	1,00	1,00	1,00	0,99	21,17
4	6664063	OFT	SERRANO, 38	4	44	S	7.740	380	20	16,00	1,02	1,03	1,00	1,00	1,00	1,04	21,24
5	6664091	OFT	VELAZQUEZ, 64	4	42	S	9.527	436	22	15,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	1,05	22,89
6	6664103	OFT	JOSE ORTEGA Y GASSET, 26	1	52	N	10.460	583	18	6,00	1,04	1,04	1,10	1,00	1,00	1,19	21,39
7	6664795	OFT	CLAUDIO COELLO, 60	1	90	S	3.100	165	19	11,00	0,99	1,10	1,00	1,00	1,00	1,08	20,31
8	6664799	OFT	VELAZQUEZ, 48	1	70	S	8.080	397	20	8,00	1,02	1,07	1,04	1,00	1,00	1,13	22,97

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

20,00

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Yield bruta	4,67%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	3,97%



Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	4-6
Nivel de precios	Alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta alto. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 27 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

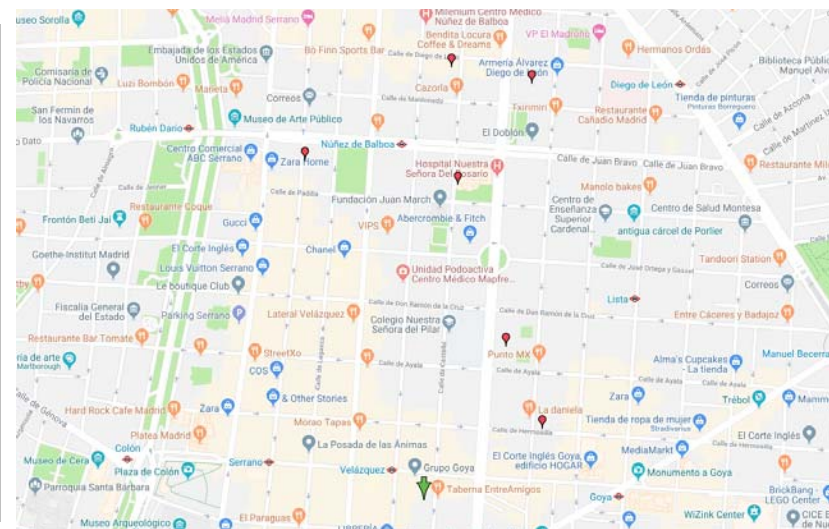
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6356972	PZT	DIEGO DE LEON, 36	-2	42	S	120	30	4	17,00	0,99	0,98	1,05	1,00	1,00	1,03	4,10
2	6356974	PZT	MALDONADO, 55	-2	40	S	125	28	4	15,00	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	0,97	4,32
3	6663899	PZT	CASTELLO, 81B	-1	55	N	150	28	5	24,00	0,99	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	5,35
4	6664204	PZT	HERMOSILLA, 75	-2	49	S	116	23	5	17,00	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	4,92
5	6664887	PZT	CLAUDIO COELLO, 96	-2	44	S	140	25	6	16,00	0,98	0,99	1,00	1,00	1,00	0,97	5,43
6	6664895	PZT	PRINCIPE DE VERGARA, 42	-1	23	N	145	27	5	11,00	0,99	0,94	1,00	1,00	1,00	0,93	5,01

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

4,90

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruta	4,67%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neto	3,97%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**”. El **enfoque de capitalización**, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	543
nº plazas pk	3
Contratos oficina (€/m²/mes)	8,85
Contratos pk (€/pk/mes)	119,29
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	5.294
Net Initial Yield (NIY)	1,92%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

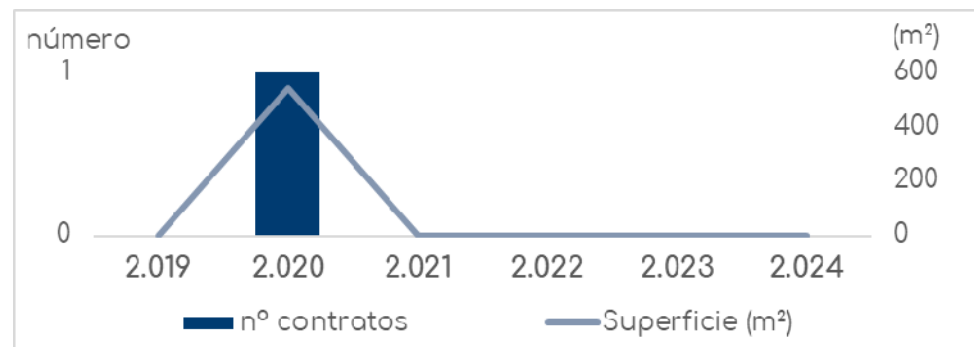
ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT
OFICINAS

1,58

WAULT
PARKING

1,58



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	5,86%
TASA Nominal	6,10%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
5,80%	4,30%	3.059.788 €
5,95%	4,45%	2.949.374 €
6,10%	4,60%	2.846.236 €
6,25%	4,75%	2.749.684 €
6,40%	4,90%	2.659.111 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	146.263 €
Net Exit Value	3.100.145 €
Valor Actual NetExit Value	1.977.266 €
VAN Periodo 10 años	868.970 €

VALOR DE MERCADO 2.846.236 €

El valor de mercado del inmueble asciende a DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS

LA FINCA Global Assets activos



11

PEZ 12
OFICINAS

Valoración de mercado
685.547 €

información confidencial

IDENTIFICACION

Provincia	Madrid	Código Postal	28010				
Municipio	Madrid	Localidad	Madrid				
Dirección	Calle Almagro, 16-18						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Madrid, nº27	-	-	-	20068-9352	-	0352907VK4705A
TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN DE SOCIEDAD.							

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Capital
Ocupación laboral	Múltiple
Distrito	Centro
Barrio	Universidad
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Alto
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano central
Nivel socioeconómico	Medio
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Suficientes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con M-30.
Autobuses	M75. 146. 147. 148.
Metro	Líneas 3, 5
FF.CC cercanías	Sol
Aeropuerto	14,30 Km. / 22'



OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 2 oficinas integradas en un edificio entre medianeras, situado en zona céntrica del municipio de Madrid. El edificio está compuesto de planta baja y 2 plantas altas y tres plantas bajo rasante. Las plantas sobre rasante se destinan a uso residencial, comercial y oficina y las plantas bajo rasante a uso garaje. Los inmuebles valorados se destinan a uso oficina. Forman parte del PALACIO DEL CONDE DE ESCALONA Y DE BORNOS, diseñado por el arquitecto Silvestre Pérez y Martínez (1767-1825). De acuerdo a Catastro el edificio data del año 1986 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo

precio

estado

entorno

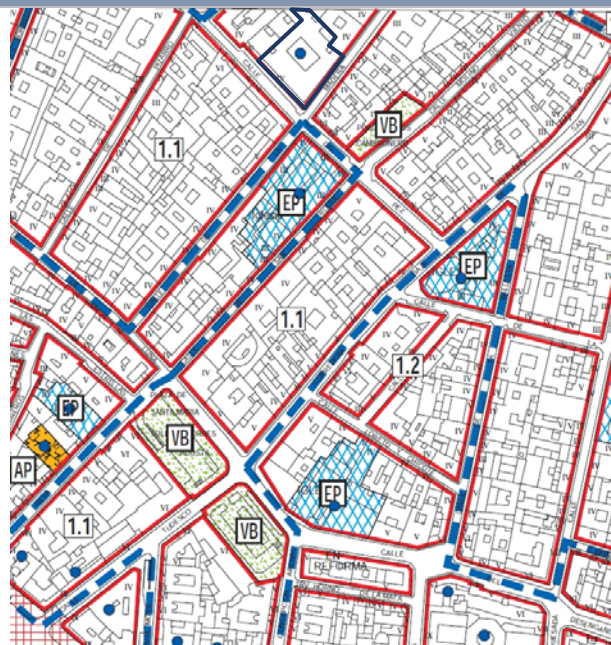
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	NZ 1. Grado 5
Grado de protección	Estructural
Tipología edificatoria	Manzana cerrada
Año de construcción edificio	1800
Calidad Global edificio	Media
Conservación edificio	Media
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	Sí, favorable.
Nº elementos	112
Plantas sobre rasante	3
Plantas bajo rasante	2
Uso predominante	Residencial
Otros usos	Comercial, oficina, garaje

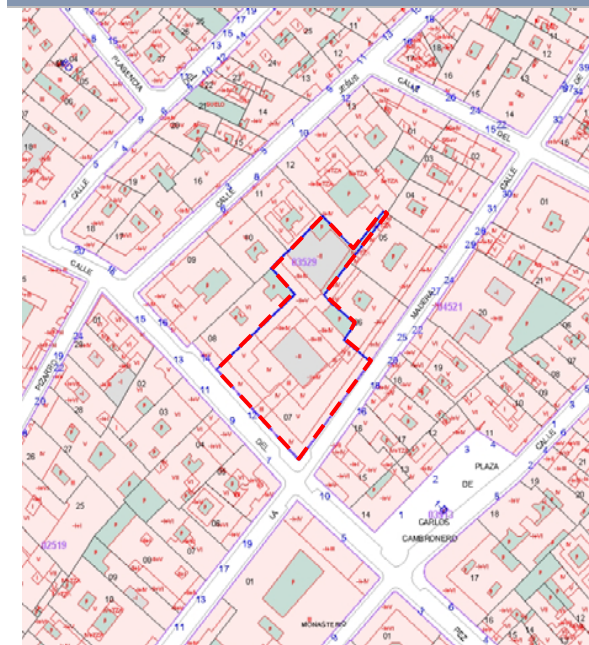
ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 %
Nº de inquilinos	2
Ingresos anual alquiler (€/año)	18.747,52 Euros/año
Periodo medio finalización	1,25 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Oficinas	2			261,12	146,00	103,00	249,00	261,00
Total	2			261,12	146,00	103,00	249,00	261,00

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Medio
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Media-alta
Rango de precios	10-15
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media-alta
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio exclusivo de antigüedad media en muchos casos con distintos grados de reforma, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 167 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

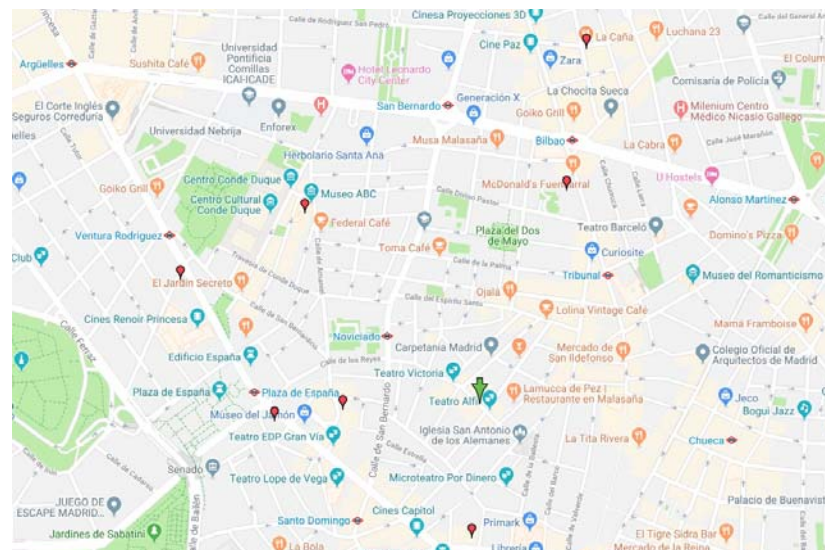
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	5786540	OFT	PRINCESA, 17	3	78	S	2.415	163	15	11,52	0,98	1,02	0,92	1,00	1,00	0,92	13,62
2	5804283	OFT	GRAN VIA, 71	3	85	S	1.164	80	15	11,45	0,95	1,03	0,94	1,00	1,00	0,92	13,36
3	6668864	OFT	GRAN VIA, 40	10	96	S	1.045	90	12	13,22	0,95	1,03	0,95	1,00	1,00	0,94	10,87
4	6668871	OFT	FUENCARRAL, 101	2	42	S	3.390	269	13	17,29	1,01	1,01	0,95	1,00	1,00	0,96	12,13
5	6668889	OFT	MOSTENSES, 13	1	49	S	533	53	10	15,32	0,94	1,01	1,00	1,00	1,00	0,95	9,57
6	6668896	OFT	ALBURQUERQUE, 8	1	76	S	1.358	132	10	18,57	0,97	1,02	0,98	1,00	1,00	0,97	9,97
7	6668915	OFT	AMANIEL, 31	0	25	S	5.200	380	14	12,63	1,04	1,00	1,03	1,00	1,00	1,07	14,63

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

11,80

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Yield bruta	5,28%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neto	4,49%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**”. El enfoque de capitalización proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Multi-inquillino
nº contratos activos	2
Superficie oficinas (m²)	261
nº plazas pk	0
Contratos oficina (€/m²/mes)	5,99
Contratos pk (€/pk/mes)	-
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	-
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	2.545
Net Initial Yield (NIY)	2,46%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

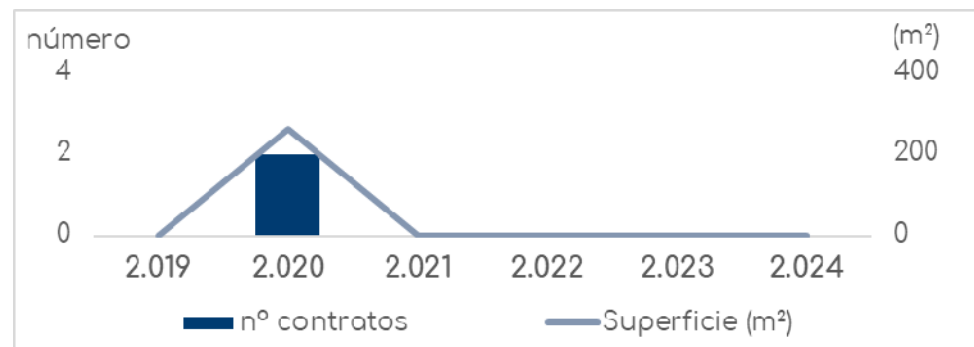
ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT
OFICINAS

1,25

WAULT
PARKING

0,0



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,31%
TASA Nominal	6,55%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,25%	4,75%	731.874 €
6,40%	4,90%	707.993 €
6,55%	5,05%	685.547 €
6,70%	5,20%	664.411 €
6,85%	5,35%	644.475 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	38.534 €
Net Exit Value	743.964 €
Valor Actual NetExit Value	454.560 €
VAN Periodo 10 años	230.986 €

VALOR DE MERCADO 685.547 €

El valor de mercado del inmueble asciende a SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS

LA FINCA Global Assets activos



12

PS CLUB DEPORTIVO 1
OFICINAS

Valoración de mercado
422.770.125 €

información confidencial

IDENTIFICACION

Provincia	Madrid	Código Postal	28223				
Municipio	Pozuelo de Alarcón	Localidad	Pozuelo de Alarcón				
Dirección	Paseo Club Deportivo, 1						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Pozuelo de Alarcón, nº2	-	-	-	48164 a 48166; 48169 a 48176; 48179 a 48195	-	1548014VK3704S0001MW

TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN.

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Núcleo Autónomo
Ocupación laboral	Múltiple
Localidad	Pozuelo de Alarcón
Urbanización	La Finca
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Medio
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano periférico
Nivel socioeconómico	Alto
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Abundantes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con M-40.
Autobuses	560. 561. 561B. 562. 564. 658
Metro	-
FF.CC cercanías	Atocha
Aeropuerto	41,00 Km. / 65'



OBSERVACIONES

Son objeto de valoración 16 edificios de oficinas, 4 edificios comerciales y 4.513 plazas de garaje bajo rasante en un complejo urbanístico de oficinas terminado situado en el Paseo Club Deportivo nº1, Parque Empresarial "La Finca", situados en zona periférica del municipio de Pozuelo de Alarcón. El Parque Empresarial se encuentra integrado en una zona residencial de alto nivel, rodeada de amplias zonas verdes y calles privadas. Se compone de un total de 20 edificios, 16 destinados a uso de oficinas y 4 de ellos, situados en la zona central del Parque, destinados a dotar de los servicios necesarios a los usuarios de las oficinas. De acuerdo a Catastro los edificios datan del año 2005 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo



precio



estado



entorno

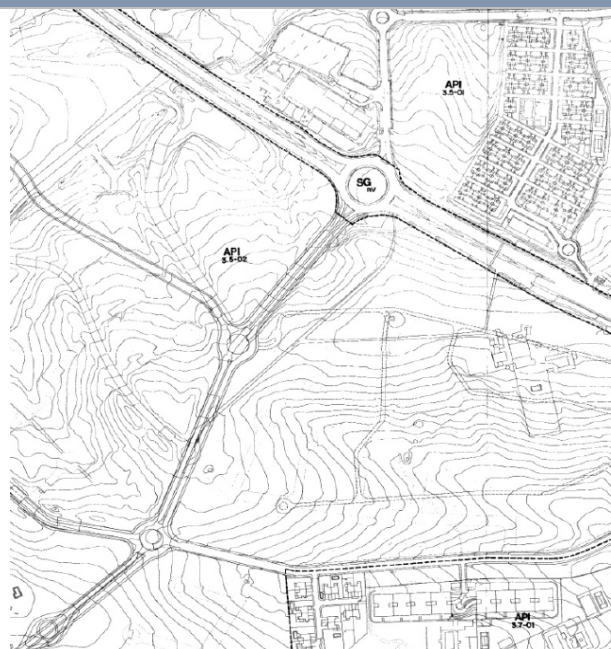
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	P.P. Somosaguas Sur. Uso Terciario
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	2005
Calidad Global edificio	Alta
Conservación edificio	Alta
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No
Nº elementos	4.533
Plantas sobre rasante	3
Plantas bajo rasante	2
Uso predominante	Oficina
Otros usos	Comercial, garaje

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	99,51 %
Nº de inquilinos	Varios
Ingresos anual alquiler (€/año)	25.232.539,82 Euros/año
Periodo medio finalización	3,00 años

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Oficinas	20			125.049,96	142.521,00	0,00	142.521,00	129.141,00
Garajes	4.513			111.039,72	107.136,00	0,00	107.136,00	111.039,72
Total	4.533			236.089,68	249.657,00	0,00	249.657,00	240.180,72

Tipología Oficinas
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Bajo
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Baja
Rango de precios	10-15
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6663821	OFT	EUROPA, 34	0	22	S	10.750	790	14	3,33	1,26	1,04	1,05	1,00	1,00	1,38	18,72
2	6663828	OFT	SEGUNDO MATA, 1	0	12	S	2.550	185	14	8,93	1,02	0,99	1,10	1,00	1,00	1,11	15,28
3	6663834	OFT	RAMON JIMENEZ, 9	0	16	N	2.500	246	10	6,81	1,04	1,01	1,10	1,00	1,00	1,16	11,77
4	6663839	OFT	PABLO VI, 9	1	28	S	1.746	135	13	12,02	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,07	13,81
5	6663845	OFT	CERRO DE LOS GAMOS, 1	2	18	S	11.070	846	13	3,96	1,28	1,02	1,00	1,00	1,00	1,31	17,12
6	6663854	OFT	CERRO DE LOS GAMOS, 1	2	18	S	22.117	1.689	13	2,02	1,62	1,02	1,00	1,00	1,00	1,65	21,63
7	6663864	OFT	VIA DOS CASTILLAS, 33	3	27	S	6.436	451	14	4,13	1,12	1,07	1,08	1,00	1,00	1,29	18,46
8	6663873	OFT	ENRIQUE GRANADOS, 6	0	15	N	937	88	11	21,50	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	0,98	10,48
9	6663881	OFT	RUMANIA, 3	1	24	S	2.017	146	14	23,45	1,00	1,05	0,96	1,00	1,00	1,01	13,96
10	6663892	OFT	VIRGILIO, 25	1	12	S	2.800	186	15	13,85	1,02	0,99	0,94	1,00	1,00	0,95	14,27

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

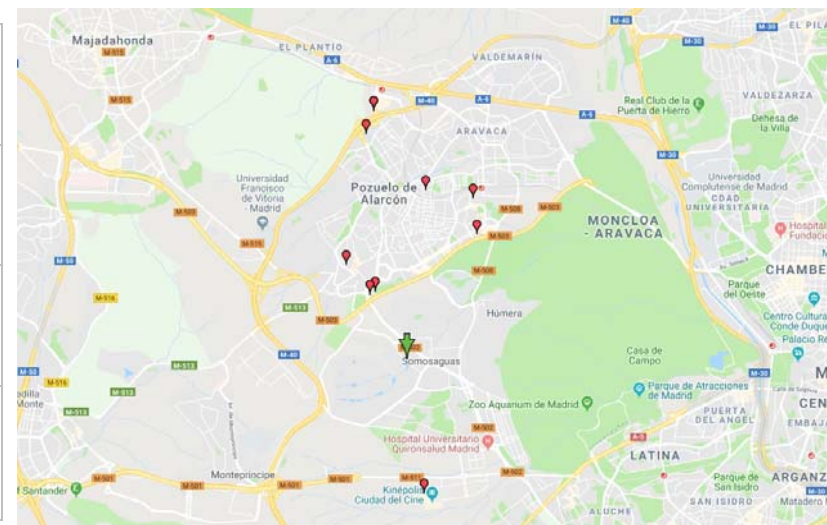
13,80

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio-alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio mixto y exclusivo de antigüedad media. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 476 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

Yield bruta	5,98%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neta	5,08%



Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Bajo
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Baja
Rango de precios	3-4
Nivel de precios	Medio
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 25 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

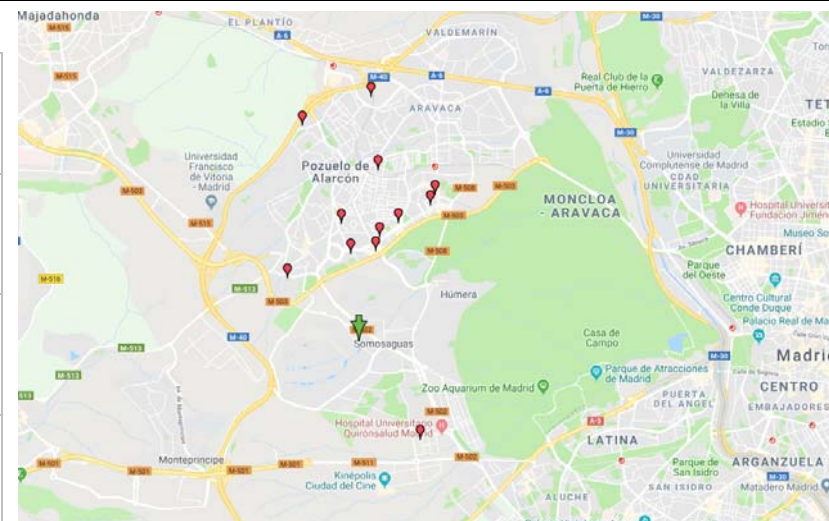
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6664047	PZT	EUROPA, 7	-1	21	S	75	25	3	11,15	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	3,05
2	6664062	PZT	ATENAS, 2	-1	19	S	65	22	3	9,13	1,00	1,01	1,02	1,00	1,00	1,03	3,05
3	6664069	PZT	ESPAÑA, 6	-2	12	S	80	23	3	7,21	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,06	3,67
4	6664076	PZT	COMUNIDAD DE MADRID, 3	-1	17	S	75	23	3	9,72	1,00	1,01	1,02	1,00	1,00	1,03	3,35
5	6664121	PZT	PEÑALARA, 25	-1	4	S	75	25	3	10,05	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	2,93
6	6664125	PZT	LOPE DE VEGA, 2	-1	22	S	120	32	4	10,65	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	3,83
7	6664131	PZT	FRANCISCO DE GOYA, 8	-1	16	S	90	25	4	8,84	1,00	1,01	1,03	1,00	1,00	1,04	3,73
8	6664247	PZT	SEGUNDO MATA, 1	-2	12	S	70	25	3	7,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	2,93
9	6664250	PZT	EUROPA, 19	-1	6	S	75	24	3	8,49	1,00	0,98	1,06	1,00	1,00	1,04	3,25
10	6664252	PZT	EUROPA, 23	-1	24	S	80	26	3	5,96	1,00	1,03	1,05	1,00	1,00	1,08	3,31
11	6664254	PZT	MANUEL DE FALLA, 5	-1	17	S	85	26	3	6,38	1,00	1,01	1,06	1,00	1,00	1,07	3,49
12	6664255	PZT	EUROPA, 2	-1	28	S	85	27	3	4,48	1,00	1,04	1,08	1,00	1,00	1,12	3,52

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

3,30

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Yield bruto	5,98%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neto	5,08%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la "cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción". El enfoque de capitalización, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Multi-inquillino
nº contratos activos	105
Superficie oficinas (m²)	129.141
nº plazas pk	4.515
Contratos oficina (€/m²/mes)	13,33
Contratos pk (€/pk/mes)	89,68
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	96%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	1.239.754
Net Initial Yield (NIY)	5,19%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

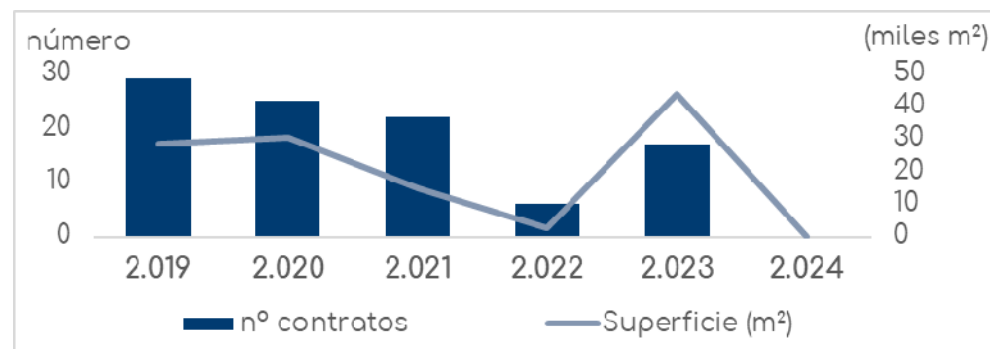
ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WALUT
OFICINAS

3,00

WALUT
PARKING

2,63



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	6,41%
TASA Nominal	6,65%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
6,35%	4,85%	449.727.535 €
6,50%	5,00%	435.840.765 €
6,65%	5,15%	422.770.125 €
6,80%	5,30%	410.446.186 €
6,95%	5,45%	398.807.165 €

VALORACIÓN

Renta Salida 10	23.285.315 €
Net Exit Value	440.838.493 €
Valor Actual NetExit Value	266.800.561 €
VAN Periodo 10 años	155.969.564 €

VALOR DE MERCADO 422.770.125 €

El valor de mercado del inmueble asciende a CUATROCIENTOS VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL CIENTO VEINTICINCO EUROS

LA FINCA Global Assets activos



13

PS. CLUB DEPORTIVO 4
DOTACIONAL

Valoración de mercado
16.512.029 €

información confidencial

IDENTIFICACION

Provincia	Madrid	Código Postal	28223				
Municipio	Pozuelo de Alarcón	Localidad	Pozuelo de Alarcón				
Dirección	Paseo Club Deportivo, 4						
Entidad	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca	IDUFIR	REF. CAT.
Edificio	Pozuelo de Alarcón, nº2	131	131	27	39841	28127000429528	1548015VK3704S0001OW
TITULAR REGISTRAL LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.L. en cuanto al 100,00 % del pleno dominio por título de ESCISIÓN.							

LOCALIDAD Y ENTORNO

Tipo de núcleo	Núcleo Autónomo
Ocupación laboral	Múltiple
Localidad	Pozuelo de Alarcón
Urbanización	La Finca
Tasa de desempleo	Media
Grado de consolidación entorno	Medio
Carácter	Residencial
Tipo	Urbano periférico
Nivel socioeconómico	Alto
Nivel equipamientos	Alto
Nivel comunicaciones	Alto
Contaminación acústica	Media

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES

Comercial	Suficiente
Educativo	Suficiente
Deportivo	Suficiente
Asistencial	Suficiente
Lúdico-cultural	Suficiente
Zonas verdes	Abundantes
Pk superficie	Suficiente
Red viaria	Enlace rápido con M-40.
Autobuses	560. 561. 561B. 562. 564. 658
Metro	-
FF.CC cercanías	Atocha
Aeropuerto	41,00 Km. / 65'



OBSERVACIONES

Es objeto de valoración la finca 39841 del Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón, nº 2, correspondiente con la parcela DP4 del Plan Parcial Somosaguas Sur, conocido como urbanización La Finca. Sobre la parcela se ha construido un complejo urbanístico compuesto por un Club deportivo, Edificio de Catering y Aparcamientos. El inmueble se incluye en el entorno conocido como "La Finca", caracterizado por unos niveles de renta altos y exclusividad, próxima a vías rápidas de comunicación. De acuerdo a Catastro los edificios datan del año 2001 y según inspección interior, el estado de mantenimiento del edificio es bueno.



atractivo



precio



estado



entorno

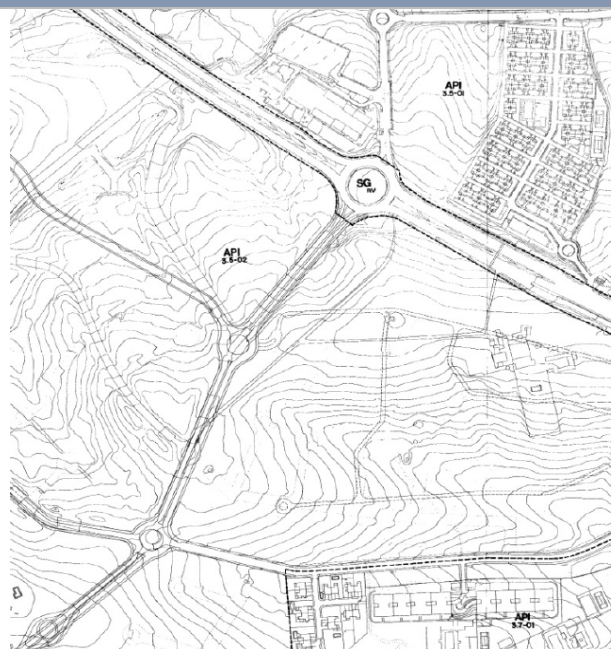
EDIFICIO

Clasificación urbanística	Urbano
Calificación urbanística	P.P. Somosaguas Sur. Uso Deportivo
Grado de protección	-
Tipología edificatoria	Bloques abiertos
Año de construcción edificio	2001
Calidad Global edificio	Media
Conservación edificio	Media
Necesita reforma/rehabilitación	No
ITE	No
Nº elementos	1
Plantas sobre rasante	2
Plantas bajo rasante	1
Uso predominante	Deportivo
Otros usos	Garaje

ESTADO DE OCUPACION

Estado de ocupación	Alquilado
% ocupación	100,00 % (98,56% parking)
Nº de inquilinos	Varios
Ingresos anual alquiler (€/año)	1.465.233,09 Euros/año
Periodo medio finalización	14,92 – 4,75 – 13,32

PLANO URBANISTICO



CARTOGRAFIA CATASTRAL



RESUMEN DE SUPERFICIES (m²)

Uso	nº elementos	Fachada comercial (m)	Fondo (m)	Sup. Registral(m²)	Sup. Construida Catastral (m²)	Sup. Zonas Comunes Catastral (m²)	Sup. Total Catastral (m²)	Sup. Adoptada (m²)
Deportivo	1			9.448,69	11.066,00	0,00	11.066,00	8.121,00
Catering	1			-	3.485,00	0,00	3.485,00	3.841,00
Bajo rasante aparcamiento	832			16.682,15	15.644,00	0,00	15.644,00	15.683,34
Total	591			26.130,84	26.710,00	0,00	26.710,00	27.645,34

Tipología	Oficinas
Régimen	Renta

Nivel de oferta medio	Bajo
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Baja
Rango de precios	10-15
Nivel de precios	Medio-alto
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio-alto. La oferta del entorno se compone de oficinas en edificio mixto y exclusivo de antigüedad media. La superficie media de las oficinas ofertadas es de 476 m². La oferta en arrendamiento se corresponde en su mayor porcentaje con oficinas reformadas. Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas.

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

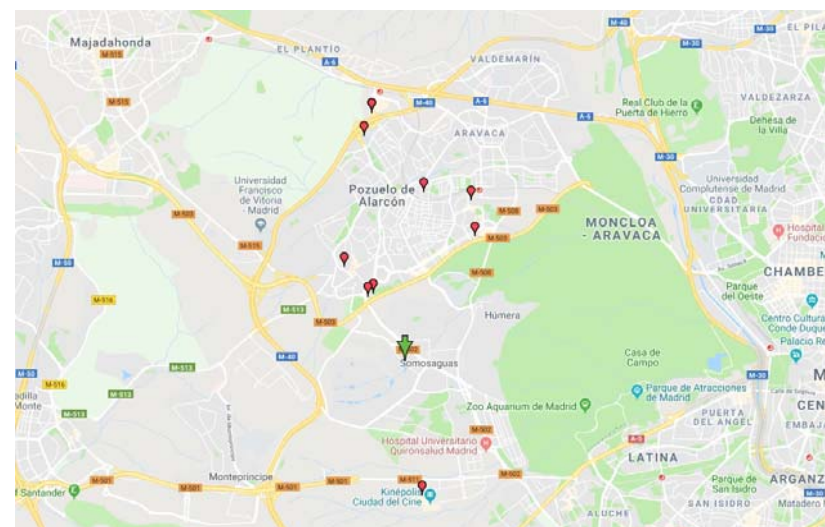
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6663821	OFT	EUROPA, 34	0	22	S	10.750	790	14	3,33	1,26	1,04	1,05	1,00	1,00	1,38	18,72
2	6663828	OFT	SEGUNDO MATA, 1	0	12	S	2.550	185	14	8,93	1,02	0,99	1,10	1,00	1,00	1,11	15,28
3	6663834	OFT	RAMON JIMENEZ, 9	0	16	N	2.500	246	10	6,81	1,04	1,01	1,10	1,00	1,00	1,16	11,77
4	6663839	OFT	PABLO VI, 9	1	28	S	1.746	135	13	12,02	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,07	13,81
5	6663845	OFT	CERRO DE LOS GAMOS, 1	2	18	S	11.070	846	13	3,96	1,28	1,02	1,00	1,00	1,00	1,31	17,12
6	6663854	OFT	CERRO DE LOS GAMOS, 1	2	18	S	22.117	1.689	13	2,02	1,62	1,02	1,00	1,00	1,00	1,65	21,63
7	6663864	OFT	VIA DOS CASTILLAS, 33	3	27	S	6.436	451	14	4,13	1,12	1,07	1,08	1,00	1,00	1,29	18,46
8	6663873	OFT	ENRIQUE GRANADOS, 6	0	15	N	937	88	11	21,50	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	0,98	10,48
9	6663881	OFT	RUMANIA, 3	1	24	S	2.017	146	14	23,45	1,00	1,05	0,96	1,00	1,00	1,01	13,96
10	6663892	OFT	VIRGILIO, 25	1	12	S	2.800	186	15	13,85	1,02	0,99	0,94	1,00	1,00	0,95	14,27

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

13,80

PLANO DE IDENTIFICACION DE COMPARABLES

Yield bruto	5,98%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neto	5,08%



Tipología Garajes
Régimen Renta

Nivel de oferta medio	Bajo
Oferta Obra nueva	Baja
Oferta Segunda mano	Baja
Rango de precios	3-4
Nivel de precios	Medio
Calidad del entorno	Media
Intensidad de demanda	Media
Adecuación a la demanda	Alta
Stock vacío acumulado	Medio
Absorción del stock	Positiva
Expectativa de precios	Positiva

Observaciones:

Mercado caracterizado por una demanda con niveles de renta medio. La oferta del entorno se compone de plazas de garaje en edificio residencial de antigüedad media, con tipología mayoritaria de manzana cerrada. La superficie media de los garajes ofertados es de 25 m². Por el análisis en la zona, la demanda va a tener continuidad siempre. Las expectativas de revalorización de la zona son positivas

COMPARABLES Y HOMOGENEIZACIÓN

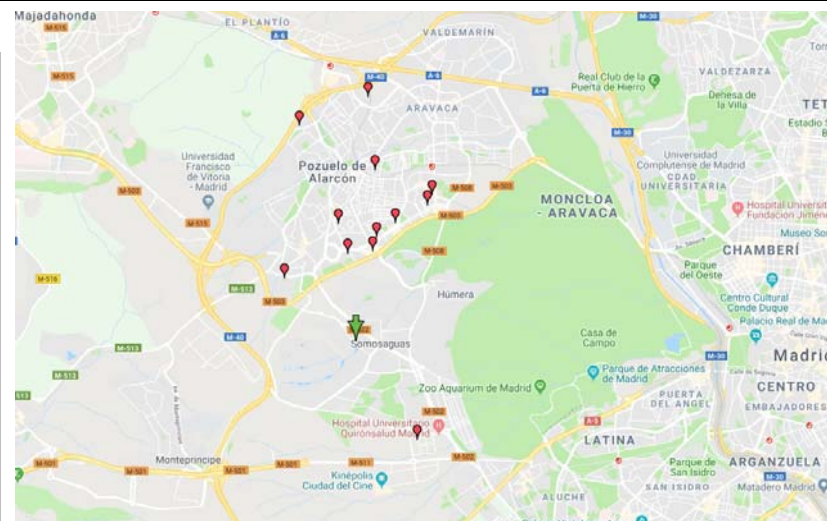
Nº	Código	Tipo	Dirección	PL	ANT	A	TOTAL	SUP	UNIT	Peso	Cs	Ca	C1	C2	C3	C	Homog
1	6664047	PZT	EUROPA, 7	-1	21	S	75	25	3	11,15	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	3,05
2	6664062	PZT	ATENAS, 2	-1	19	S	65	22	3	9,13	1,00	1,01	1,02	1,00	1,00	1,03	3,05
3	6664069	PZT	ESPAÑA, 6	-2	12	S	80	23	3	7,21	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,06	3,67
4	6664076	PZT	COMUNIDAD DE MADRID, 3	-1	17	S	75	23	3	9,72	1,00	1,01	1,02	1,00	1,00	1,03	3,35
5	6664121	PZT	PEÑALARA, 25	-1	4	S	75	25	3	10,05	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	2,93
6	6664125	PZT	LOPE DE VEGA, 2	-1	22	S	120	32	4	10,65	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	3,83
7	6664131	PZT	FRANCISCO DE GOYA, 8	-1	16	S	90	25	4	8,84	1,00	1,01	1,03	1,00	1,00	1,04	3,73
8	6664247	PZT	SEGUNDO MATA, 1	-2	12	S	70	25	3	7,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	2,93
9	6664250	PZT	EUROPA, 19	-1	6	S	75	24	3	8,49	1,00	0,98	1,06	1,00	1,00	1,04	3,25
10	6664252	PZT	EUROPA, 23	-1	24	S	80	26	3	5,96	1,00	1,03	1,05	1,00	1,00	1,08	3,31
11	6664254	PZT	MANUEL DE FALLA, 5	-1	17	S	85	26	3	6,38	1,00	1,01	1,06	1,00	1,00	1,07	3,49
12	6664255	PZT	EUROPA, 2	-1	28	S	85	27	3	4,48	1,00	1,04	1,08	1,00	1,00	1,12	3,52

Valor unitario homogeneizado (€/m²)

3,30

PLANO DE IDENTIFICACIÓN DE COMPARABLES

Yield bruto	5,98%
Rotación (tasa desocupación media)	10,00%
Gastos medios no recup.	5,00%
Yield neto	5,08%



METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**”. El enfoque de capitalización, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	3.841
nº plazas pk	104
Contratos oficina (€/m²/mes)	3,91
Contratos pk (€/pk/mes)	0,00
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	28.808
Net Initial Yield (NIY)	7,35%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

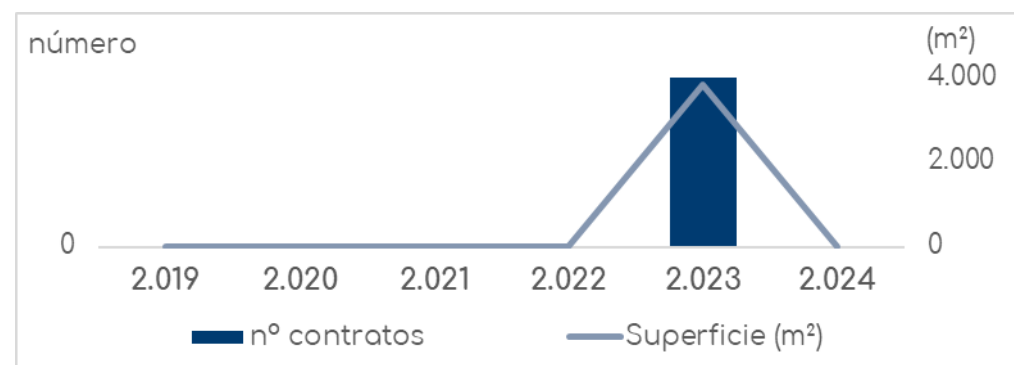
ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT
OFICINAS

4,75

WAULT
PARKING

4,75



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	7,61%
TASA Nominal	7,85%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
7,55%	6,05%	1.959.852 €
7,70%	6,20%	1.910.759 €
7,85%	6,35%	1.864.011 €
8,00%	6,50%	1.819.444 €
8,15%	6,65%	1.776.910 €

VALORACIÓN La Finca Catering

Renta Salida 10	127.691 €
Net Exit Value	1.960.608 €
Valor Actual NetExit Value	1.059.293 €
VAN Periodo 10 años	804.718 €

VALOR DE MERCADO 1.864.011 €

El valor de mercado del inmueble asciende a UN MILLÓN OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL ONCE EUROS

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**”. El enfoque de capitalización, proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

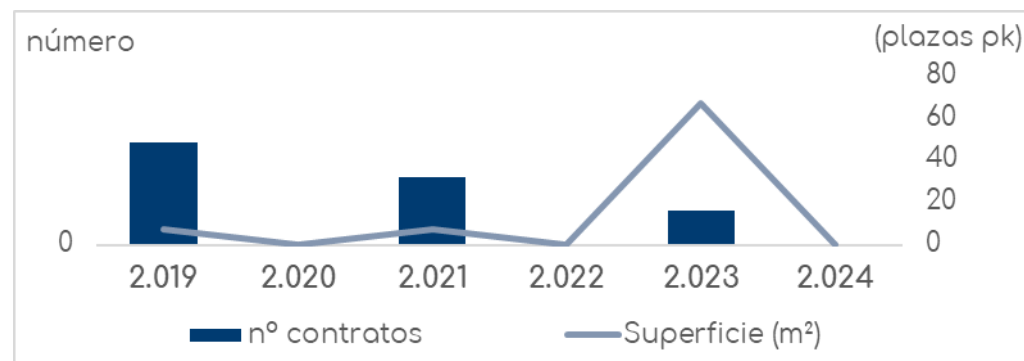
PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Multi-inquillino
nº contratos activos	7
Superficie oficinas (m²)	0
nº plazas pk	348
Contratos oficina (€/m²/mes)	-
Contratos pk (€/pk/mes)	130,31
Ocupación oficinas	-
Ocupación parking	99%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	0
Net Initial Yield (NIY)	6,46%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT
OFICINAS
0,00

WAULT
PARKING
13,32



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	7,61%
TASA Nominal	7,85%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
7,55%	6,05%	6.496.306 €
7,70%	6,20%	6.335.681 €
7,85%	6,35%	6.182.728 €
8,00%	6,50%	6.036.913 €
8,15%	6,65%	5.897.752 €

VALORACIÓN Parking Hípica La Finca

Renta Salida 10	481.025 €
Net Exit Value	7.503.995 €
Valor Actual NetExit Value	4.092.636 €
VAN Periodo 10 años	2.936.405 €

VALOR DE MERCADO 6.182.728 €

El valor de mercado del inmueble asciende a SEIS MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO EUROS

METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La presente valoración se realiza conforme a los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de valoración, de acuerdo con las International Valuations Standards (IVS) según la base de Valor de Mercado, definida como la “**cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción**”. El **enfoque de capitalización** proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Este enfoque, asimilado según un modelo de descuento de flujos de caja (DFC), es generalmente utilizado para la estimación de valor de unidades de explotación generadoras de efectivo, reconociendo de forma explícita el valor temporal de flujos de fondos que generará el activo en sí.

PRINCIPALES HIPÓTESIS DE CÁLCULO

Base de valor	Valor de mercado
Enfoque de valoración	Capitalización (DFC)
Uso	Oficinas
Tipología	Edificio Completo
nº contratos activos	1
Superficie oficinas (m²)	8.121
nº plazas pk	138
Contratos oficina (€/m²/mes)	7,24
Contratos pk (€/pk/mes)	26,44
Ocupación oficinas	100%
Ocupación parking	100%
CAPEX inicial (€)	No es necesario
CAPEX recurrente (€/año)	60.908
Net Initial Yield (NIY)	6,73%
Comisión venta	2,50%
Comisión compra	2,75%

ANÁLISIS DE VENCIMIENTOS

WAULT
OFICINAS

14,92

WAULT
PARKING

14,92



CRECIMIENTO Y DESCUENTO

Tasa g_1	3,00%
Tasa g_2	2,00%
Tasa g_3-10	1,50%
Deuda nominal	0,22%
IPC	1,50%
Prima Riesgo	7,61%
TASA Nominal	7,85%

ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Tasa nominal	Exit yield	V.MERCADO
7,55%	6,05%	8.898.806 €
7,70%	6,20%	8.676.744 €
7,85%	6,35%	8.465.290 €
8,00%	6,50%	8.263.709 €
8,15%	6,65%	8.071.330 €

VALORACIÓN La Finca Deportivo

Renta Salida 10	578.096 €
Net Exit Value	8.876.277 €
Valor Actual NetExit Value	4.795.743 €
VAN Periodo 10 años	3.669.547 €

VALOR DE MERCADO 8.465.290 €

El valor de mercado del inmueble asciende a OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA EUROS

ANEXO VI Informe sobre estructura y procedimientos

ÍNDICE

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

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

1. INTRODUCCIÓN. DESCRIPCION DE MANSFIELD INVEST SOCIMI, S.A

1.1 Descripción de La Sociedad

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

a) previsto en el punto 1.b) del apartado Segundo de la Circular del MAB 15/2016 sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (la "**Circular 15/2016**"); y

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

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

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

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

Su objeto social es el siguiente:

1. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios. Siendo el código CNAE 6420.
2. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
3. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva."

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

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

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

2.1.1 Don Alejandro Herraiz Salom (Presidente);

2.1.2 Don Hector Serrat Arranz (Vicepresidente);

2.1.3 Don Drazen Primorac (Vocal); y

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

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

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

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

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

- Equipos de Estrategia:

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

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

- Asesores:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o La compañía ha suscrito un **contrato de gestión y asesoramiento** con la gestora Renta 4 (**asesor registrado**). La gestora tiene entre otras como tareas la gestión de la actividad societaria derivada de su cotización en el MAB.

Adicionalmente, Renta 4 desempeña funciones en todas las áreas en las que el Consejo requiera de sus servicios: búsqueda de oportunidades de inversión, asesoramiento en la compraventa de inmuebles, negociación de financiación etc.

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

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

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

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

2.PROCEDIMIENTOS DENTRO DEL AREA OPERATIVA – CONTROL DE RIESGOS OPERATIVOS.

2.1 Análisis de oportunidades de adquisición

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

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

3.PROCEDIMIENTOS DENTRO DEL AREA JURIDICA – CONTROL DE RIESGOS JURÍDICA.

3.1 Asesor Jurídico.

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

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

Dicho asesoramiento se divide en:

(i) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Procedimiento de selección y control de proveedores.

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

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

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

Es importante dividir las tareas de:

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

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

4.2 Procedimiento trimestral de control financiero

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

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

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

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

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

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

5.PROCEDIMIENTO CONTROL DE INFORMACION PÚBLICA

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

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

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

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

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

5.1 Análisis de los procedimientos con que cuenta la Sociedad en relación con la información publicada y los medios para cumplir con las obligaciones del MAB.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. CONCLUSIONES

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

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

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

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