

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO
("MAB-SOCIMI")

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

NOVIEMBRE DE 2019

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 4/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el "**Mercado**" o el "**MAB**") y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

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 la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

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 de Ampliación Reducido (en adelante, el "**Documento de Ampliación**" o "**DAR**").

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 MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016 de 26 de julio (en adelante “Circular 16/2016”) sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con Inmobiliaria Iberoamericana Park Rose SOCIMI, S.A. (en adelante, “**Park Rose**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 4/2018 de 24 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con la normativa y las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

1.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	1
1.1.	Documento Informativo de Incorporación	1
1.2.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora.	2
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	4
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.	4
2.2	Información pública disponible.	7
2.3	Información financiera	8
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la Sociedad, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del presente Documento de Ampliación	8
2.5	Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento	9
2.6	Declaración sobre el capital circulante.	9
2.7	Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación	10
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	13
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.	13
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	14

3.3	Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	19
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.	20
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.	21
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	22
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	23
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	23
5.2	Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	23
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.	24
ANEXO I	Estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor	25
ANEXO II	Convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas e informes del Consejo de Administración y auditor	26

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación

Park Rose preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 21 de enero de 2019, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación a negociación en el Mercado (en adelante, el “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 2/2018 de 24 de julio, sobre 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), modificada por la Circular MAB 1/2019 de 30 de octubre, sobre 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**”).

El mencionado DIIM puede consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.parkroseinmobiliaria.com/>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/documentos/Otros/2018/12/05391_Folleto_20181231.pdf) donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a la Sociedad.

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

Génesis Servicios Globales, S.L (representado por .D. Mauricio Lazcano Garrido), como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, en el ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 18 de octubre de 2019, en ejercicio de la delegación expresa conferida por la Junta General de Accionistas Extraordinaria celebrada el día 18 de octubre de 2019, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del MAB 4/2018 “Requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”, (en adelante, la “**Circular MAB 4/2018**”), de 24 de julio.

Génesis Servicios Globales, S.L. miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsable del presente Documento de Ampliación, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A., es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con CIF A-66116096, domicilio social situado en Barcelona, calle Pau Claris, 162, 5º, 08037.

El 13 de septiembre de 2013 fue constituida bajo la denominación Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.L. con carácter unipersonal y por tiempo indefinido, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, D. Fernando Bautista Pérez, bajo el número 636 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 7 de octubre de 2013 en el Tomo 43.961, Folio 152, Hoja M-442953 e inscripción 1ª.

Con fecha 25 de enero de 2017, la Compañía adoptó el acuerdo de acogimiento al régimen fiscal de las SOCIMIs, con fecha 23 de febrero de 2017 se llevó a cabo la presentación de la comunicación formal ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la opción de aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI con efectos 1 de enero de 2017 (ver Anexo I del presente Documento Informativo), teniendo registro ese mismo día.

Con fecha 1 de noviembre de 2018, los socios de Park Rose acordaron la transformación de sociedad limitada en sociedad anónima, pasando a denominarse “Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.A.”, en virtud de escritura pública otorgada el 5 de noviembre de 2018 ante el Notario D. Fernando Bautista Pérez con el número 2350 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 20 de noviembre de 2018, al Tomo 44.390, Folio 156, Hoja B-442953, Inscripción 21ª.

El 15 de noviembre de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Park Rose acordó entre otros acuerdos el cambio de la denominación social a “Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A.” en virtud de escritura pública otorgada el 20 de noviembre de 2018 ante el Notario D. Fernando Bautista Blázquez con el número 2521 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 17 de diciembre de 2018, al Tomo 44.390, Folio 159, Hoja B-442953, Inscripción 23.

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 3 de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y su posterior modificación en la Ley 16/2012 de 28 de diciembre (en adelante, la “**Ley de SOCIMI**”), es el siguiente:

"ARTÍCULO 3º.- OBJETO SOCIAL.-

1. La Sociedad tendrá como objeto social principal:

- (i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
- (ii) La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras*

- entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- (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 establecidos para las SOCIMI por la legislación vigente.*
- (iv) *La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquéllas que, en su conjunto, sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.
2. *Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.*
3. *Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

Las ampliaciones de capital objeto de este Documento de Ampliación, tiene como finalidad ejecutar los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de octubre de 2019, donde se aprobó, entre otros acuerdos, dos aumentos de capital que se comunicó al mercado a través de un hecho relevante el 24 de octubre de 2019 en la página web del MAB y en la página web de la Sociedad:

1. Aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal de 2.245.500 euros. Se emitirían 2.245.500 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00 euros cada una, sin prima de emisión por acción, por lo tanto, el valor real de suscripción de cada acción es de 1,00 euros, lo que hace un total de DOS MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS (2.245.500 euros).
2. Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 2.420.000 acciones ordinarias de la misma clase y serie que las actualmente existentes (en adelante, las “**Acciones Nuevas**”) y representadas mediante anotaciones en cuenta, con derecho de suscripción preferente y siendo su contravalor mediante aportaciones dinerarias. El precio de dicho aumento se acordó por la Junta General Extraordinaria, en su sesión celebrada el 18 de octubre de 2019, por el valor de cotización de la acción del día de celebración de dicha junta, es decir, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,24 euros, por lo tanto, el precio de emisión de cada acción es de 1,24 euros (valor de cotización a cierre de 17 de octubre de 2019), lo que hace un importe efectivo máximo de 3.000.800 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

Finalidad de la ampliación de capital por compensación de créditos:

De conformidad con el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir un informe con fecha 16 de julio de 2019 sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar, y AUREN AUDITORES SP, S.L.P., en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir con fecha 30 de julio de 2019 la correspondiente certificación acreditativa de los datos de los mencionados créditos.

Estos créditos, en su mayor parte, figuraban en el pasivo a largo plazo de la Sociedad, en el balance de situación a 31 de diciembre de 2018. El 18 de julio de 2018 cinco accionistas de la Sociedad, concedieron a la Sociedad préstamos al objeto de financiar a la Sociedad la compra de un activo inmobiliario situado en Talavera de la Reina (Toledo). De conformidad con la estipulación Tercera de dichos préstamos, el vencimiento de los mismos se producía a los tres meses de su suscripción. El 18 de octubre de 2018, las partes acordaron la capitalización de los mismos y su aportación a

un aumento de capital, si bien no se llevaron a cabo dado el proceso de incorporación a negociación en el MAB en el que se encontraba la Sociedad (por ello se han realizado ahora).

Asimismo, cuatro accionistas concedieron también en septiembre de 2018 a la Sociedad préstamos por importe de 45 mil euros con el objetivo de financiar la compra del activo situado en Mataró (Barcelona). Estos cuatro accionistas concedieron además a la Sociedad préstamos de diferentes importes a finales del año 2018 con el objetivo de inyectar liquidez a la Sociedad.

Tanto el informe del Consejo de Administración como la certificación emitida por el auditor de la Sociedad en cumplimiento de la normativa que aplica a las capitalizaciones de deuda, han sido puestos a disposición de los accionistas, además de en el domicilio social, en la página web de la Sociedad y en la página web del MAB, junto con la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Ampliación de Capital, y que se adjuntan como Anexo II al presente DAR.

El desembolso de las mencionadas 2.245.500 acciones, se lleva a efecto por las personas que se referencian a continuación, mediante aportación de los créditos líquidos, vencidos y exigibles que las mismas ostentan frente a la Sociedad:

1. Artick Badeck, S.L. (representado por D. Cristian Jijena de Solminihac). A continuación detallamos los préstamos concedidos a la Sociedad:

- El 18 de julio de 2018 concedió a la Sociedad un préstamo por importe de 398.500 euros para financiar la compra de un activo inmobiliario situado en la calle Francisco Aguirre, 274 de Talavera de la Reina (Toledo).
- El 24 de septiembre de 2018 concedió a la Sociedad un préstamo por importe de 45.000 euros para financiar la compra de un activo inmobiliario situado en la calle Mataró (Barcelona).
- El 28 y 31 de diciembre concedió a la Sociedad dos préstamos por importes de 150.000 euros y 50.000 euros, respectivamente, con el objetivo de inyectar liquidez a la Sociedad.

Préstamo	Importe	Nº acciones	Fecha inicio	Vencimiento
Talavera de la Reina	398.500	398.500	18/07/2018	3 meses
Mataró	45.000	45.000	24/09/2018	6 meses
Préstamo	150.000	150.000	28/12/2018	180 días
Préstamo	50.000	50.00	31/12/2018	3 meses
Total	643.500	643.500		

2. Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. (representado por D. Luis Alberto Akel). A continuación detallamos los préstamos concedidos a la Sociedad:

- El 18 de julio de 2018 concedió a la Sociedad un préstamo por importe de 75.000 euros para financiar la compra de un activo inmobiliario situado en la calle Francisco Aguirre, 274 de Talavera de la Reina (Toledo).

- El 24 de septiembre de 2018 concedió a la Sociedad un préstamo por importe de 45.000 euros para financiar la compra de un activo inmobiliario situado en la calle Mataró (Barcelona).
- El 31 de diciembre de 2018 concedió a la Sociedad un préstamo por importe de 50.000 euros, con el objetivo de inyectar liquidez a la Sociedad.

Préstamo	Importe	Nº acciones	Fecha inicio	Vencimiento
Talavera de la Reina	75.000	75.000	18/07/2018	3 meses
Mataró	45.000	45.000	24/09/2018	6 meses
Préstamo	50.000	50.000	31/12/2018	3 meses
Total	170.000	170.000		

3. Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (representado por D. Salomón Minzer Muchnick). A continuación detallamos los préstamos concedidos a la Sociedad:

- El 18 de julio de 2018 concedió a la Sociedad un préstamo por importe de 398.500 euros para financiar la compra de un activo inmobiliario situado en la calle Francisco Aguirre, 274 de Talavera de la Reina (Toledo).
- El 24 de septiembre de 2018 concedió a la Sociedad un préstamo por importe de 45.000 euros para financiar la compra de un activo inmobiliario situado en la calle Mataró (Barcelona).
- El 3 de enero de 2019 y el 12 de abril de 2019, concedió a la Sociedad dos préstamos por importes de 50.000 euros y 120.000 euros, respectivamente, con el objetivo de inyectar liquidez a la Sociedad.

Préstamo	Importe	Nº acciones	Fecha inicio	Vencimiento
Talavera de la Reina	398.500	398.500	18/07/2018	3 meses
Mataró	45.000	45.000	24/09/2018	6 meses
Préstamo	50.000	50.000	03/01/2019	3 meses
Préstamo	120.000	120.000	12/04/2019	30/04/2019
Total	613.500	613.500		

4. Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (representado por D. Carlos Massu Yarur). A continuación detallamos los préstamos concedidos a la Sociedad:

- El 18 de julio de 2018 concedió a la Sociedad un préstamo por importe de 398.500 euros para financiar la compra de un activo inmobiliario situado en la calle Francisco Aguirre, 274 de Talavera de la Reina (Toledo).
- El 27 de septiembre de 2018 concedió a la Sociedad un préstamo por importe de 45.000 euros para financiar la compra de un activo inmobiliario situado en la calle Mataró (Barcelona).
- El 31 de enero de 2019 concedió a la Sociedad un préstamo por importes de 50.000 euros con el objetivo de inyectar liquidez a la Sociedad.

Préstamo	Importe	Nº acciones	Fecha inicio	Vencimiento
Talavera de la Reina	398.500	398.500	18/07/2018	3 meses
Mataró	45.000	45.000	27/09/2018	9 meses
Préstamo	50.000	50.000	31/01/2019	30/04/2019
Total	493.500	493.500		

5. Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas II SPA, S.L. (representado por D. Mauricio Lazcano Garrido). A continuación detallamos los préstamos concedidos a la Sociedad:

- El 18 de julio de 2018 concedió a la Sociedad un préstamo por importe de 325.000 euros para financiar la compra de un activo inmobiliario situado en la calle Francisco Aguirre, 274 de Talavera de la Reina (Toledo).

Préstamo	Importe	Nº acciones	Fecha inicio	Vencimiento
Talavera de la Reina	325.000	325.000	18/07/2018	3 meses
Total	325.000	325.000		

La ampliación descrita en este punto, está elevada a público ante el notario D. Fernando Bautista Pérez, con número de protocolo 2.514 y con fecha 29 de octubre de 2019, pendiente de inscripción en el registro mercantil de Barcelona.

Finalidad de la ampliación de capital dineraria:

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital dineraria se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, mediante la adquisición de activos inmobiliarios identificados y otros activos inmobiliarios acordes con su objeto social.

Todas las adquisiciones de activos de la Sociedad son cuidadosamente estudiadas. Previamente a cada operación de compra se define su desarrollo específico para el inmueble acorde a sus características y a su potencial, para responder a la demanda, que es siempre objeto de un análisis detallado.

2.2 Información pública disponible.

En cumplimiento con lo dispuesto en la Circular 6/2018 de 24 de julio (en adelante, la “**Circular 6/2018**”), sobre la información a suministrar por SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, toda la información periódica y relevante desde su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.parkroseinmobiliaria.com/>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/INMOBILIARIA_PARK_ROS_E_IBEROAMERICANA_SOCIMI_S_A_ES0105391009.aspx#ss_infoFinanciera), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas webs, en cumplimiento de la citada Circular 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A.

2.3 Información financiera

De conformidad con la Circular MAB 6/2018, la Sociedad publicó el 25 de octubre de 2019, los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 (junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor). Dicha información financiera ha sido elaborada bajo los principios y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad, aprobada mediante Real Decreto 1514/2007, y modificada por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, así como la demás legislación mercantil vigente.

Se adjunta como Anexo I al presente Documento de Ampliación los estados financieros intermedios de la Sociedad consolidados del periodo de seis meses finalizados a 30 de junio de 2019, junto con su correspondiente informe de revisión limitada emitido por el auditor de las cuentas de la Sociedad, Auren Auditores SP, S.L.P. (en adelante “Auren”). Resaltar que dicha opinión del auditor no tiene salvedades.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la Sociedad, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del presente Documento de Ampliación

La última información financiera publicada por la Compañía se corresponde con los estados financieros consolidados intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 y que han sido objeto de revisión limitada por el auditor. Estos estados financieros se adjuntan como Anexo I al presente Documento de Ampliación, siendo los últimos disponibles a la fecha de publicación de este Documento.

No obstante, a continuación se adjunta también la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2019, que no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor:

Cuenta de resultados (euros)	30/06/2019 ^(*)	31/08/2019 ^(**)
Importe de la cifra de negocios	558.536	751.909
Otros ingresos de explotación	24.933	33.101
Gastos de personal	-12.402	-18.626
Otros gastos de explotación	-374.761	-626.781
Amortización del inmovilizado	-137.055	-183.850
Otros resultados	0	0
Resultado de explotación	59.251	-44.246
Gastos financieros	-164.539	-206.853

Resultado financiero	-164.539	-206.303
Resultado antes de impuestos	-105.287	-250.549
Impuestos	0	0
Resultado del ejercicio	-105.287	-250.549

(*) Información financiera sujeta a revisión limitada por el auditor

(**) Información financiera no auditada ni revisada por el auditor

Importe de la cifra de negocios:

El total del importe neto de la cifra de negocios deriva del alquiler de sus bienes inmuebles que se encuentran ubicados catorce inmuebles (14) en España y dos inmuebles (2) en Estados Unidos. A continuación, detallamos el importe neto de la cifra de negocios por zona geográfica:

(€)	30/06/2019	31/08/2019
España	505.812	677.790
Estados Unidos	52.724	74.119
Total	558.536	751.909

Como se puede observar, aproximadamente el 90% de los ingresos de la Sociedad viene de España y el resto de Estados Unidos.

Otros gastos de explotación:

Desde el 30 de junio de 2019 a 31 de agosto de 2019, esta partida sufrió un fuerte incremento en el mes de julio debido principalmente a las comisiones de cancelación del préstamo concedido por el Banco Sabadell y los impuestos pagados por el nuevo préstamo concedido por Caixabank por un importe total de aproximadamente 120 mil euros. Dichas acciones se comunicaron al mercado mediante un Hecho Relevante publicado el 10 de julio de 2019 en el MAB y en la página web de la Sociedad.

Destacar que con posterioridad al 30 de junio de 2019, la Sociedad no ha realizado nuevas inversiones en inmuebles.

2.5 Información sobre previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento

La Sociedad no ha publicado previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

Con motivo de la incorporación a negociación en el MAB el 17 de enero de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad declaró que, tras hacer un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12

meses siguientes a la fecha de incorporación. A la fecha del presente Documento, al no haber pasado 12 meses desde dicha declaración de suficiencia del capital circulante, el Consejo de Administración de la Compañía no está obligada a actualizarla.

2.7 Factores de riesgo. Actualización de los factores de riesgo incluidos en el Documento Informativo de Incorporación

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM publicado en diciembre de 2018. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

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.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes:

(i) Nivel de endeudamiento con entidades financieras

Park Rose tiene una deuda con entidades de crédito por un importe total de 11.185.651 euros a 30 de junio de 2019 devengando intereses variables y fijos. El Loan to Value (en adelante, “LTV”) a 30 de junio de 2019, entendiendo como tal el ratio equivalente al valor de la deuda entre el valor de mercado del activo es 50%.

En el caso de que los flujos de caja generados por las rentas percibidas de la cartera inmobiliaria no fueran suficientes para atender el pago de la deuda financiera existente, dicho incumplimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Park Rose.

(ii) Riesgos de influencia actual de los actuales Accionistas Mayoritarios

La Sociedad a fecha del presente documento se encuentra controlada de manera directa e indirectamente al 76,44% por 5 accionistas, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los accionistas minoristas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

(iii) Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad

Tal y como se expone en el apartado 2.6.1 del Documento Informativo publicado el 31 de diciembre de 2018 en la página web del MAB, la Sociedad suscribió con Génesis Servicios

Globales, S.L. (en adelante, la “**Sociedad Gestora**”) un contrato de gestión que entró en vigor el 1 de noviembre de 2018.

Los intereses de la Gestora podrían diferir de los intereses de la Sociedad. En particular, la Gestora podría también, en determinadas circunstancias, seguir actuando o acordar actuar como gestora de inversiones o asesor de inversiones para otras personas o prestar servicios de administración, gestión de inversiones, entre otros, para otros clientes sin poner los mismos a disposición de la Sociedad. Cualquiera de tales actividades presentes y futuras de la Gestora incluyendo la constitución de, y/o el asesoramiento a, otras sociedades o fondos de inversión, podría conllevar tiempo y recursos sustanciales y podría dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría llegar a tener un efecto adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad Gestora es miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, lo que podría dar lugar a situaciones puntuales de conflictos de interés en relación con la prestación de servicios que realiza la propia sociedad Gestora.

(iv) Riesgos derivados de la concentración del número de clientes

Los activos que posee la Sociedad (directa e indirectamente) se encuentran arrendados a 31 inquilinos. A 30 de junio de 2019, 2 inquilinos representaron el 30% del importe neto de la cifra de negocios (los primeros 5, representaron el 52%). En caso de no renovación de sus contratos de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener activos vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, pudiendo verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

(v) Riesgos por conflictos de interés con partes vinculadas

La Sociedad ha realizado operaciones con alguno de sus principales accionistas y otras partes vinculadas y podría seguir haciéndolo en el futuro. En caso de que dichas operaciones no se realicen en condiciones de mercado, favoreciendo los intereses de sus principales accionistas y otras partes vinculadas, podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Park Rose.

(vi) Riesgos por concentración geográfica

La Sociedad posee en Barcelona el 51,8% del valor de mercado de la cartera a 31 de diciembre de 2018. El importe de la cifra de negocios en Barcelona a 30 de junio de 2019 representa el 47% sobre el total. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha localidad o de un cambio en las condiciones económicas particulares que se presenten en esta localidad, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

(vii) Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación de otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad

Los representantes de los consejeros de la Sociedad ejercen el cargo de consejeros en otras sociedades con similar actividad que el objeto social de la Sociedad. En este sentido, existe el

riesgo de que los mencionados consejeros se encuentren en una situación de conflicto de interés dado que las sociedades que gestionan, pueden en algún momento competir.

(viii) Riesgos de cambios normativos

La actividad de la Sociedad está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso a la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

(ix) Posible limitación a incrementar el nivel de apalancamiento

Park Rose lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad está recurriendo a financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. A 30 de junio de 2019 los recursos propios representaban el 41,9% del total del pasivo, pero el objetivo estratégico de la Sociedad contempla un mayor apalancamiento, con un ratio Loan To Value máximo del 75%.

En caso de no tener acceso a financiación o en caso de no conseguirla en términos convenientes, la posibilidad de crecimiento del Emisor podría quedar limitada, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados futuros de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

Un nivel de deuda elevado o aumentos en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros para Park Rose. Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a los posibles incrementos de los tipos de interés en los mercados crediticios.

En el supuesto de que Park Rose no consiguiera financiación para realizar su actividad o únicamente pudiese obtener deuda bajo unas condiciones financieras muy gravosas, se vería limitada su capacidad para aumentar su cifra de negocios en el futuro.

Cambios negativos en las actuales condiciones crediticias podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Emisor

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad asciende a 9.577.226 euros, representado por 9.577.226 acciones de 1 euro de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de Park Rose acordó, en su sesión celebrada el 18 de octubre de 2019, aumentar el capital social de la Sociedad a través de un aumento de capital por compensación de créditos con accionistas por importe nominal máximo de 2.245.500 euros.

La ampliación descrita en el punto anterior (compensación de créditos), está elevada a público ante el notario D. Fernando Bautista Pérez, con número de protocolo 2.514 y se encuentra en proceso de inscripción en el registro mercantil de Barcelona. Consecuentemente las acciones nuevas correspondientes a la mencionada ampliación de capital no dineraria, no se computaran a los efectos de la ampliación de capital dineraria que se describe a continuación.

En esa misma junta se acordó también aumentar el capital social de la Sociedad a través de un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, delegando en el Consejo de Administración la facultad de fijar la fecha en la que el aumento deba llevarse a efecto y las demás condiciones del aumento en todo lo no previsto por esta Junta General Extraordinaria de Accionistas de Park Rose de conformidad con el artículo 297.1 a) de la Ley de Sociedades de Capital, así como realizar los actos necesarios para su ejecución, y adaptar la redacción final del artículo 6 de los estatutos sociales a la nueva cifra del capital social. A continuación, con fecha 18 de octubre de 2019, en reunión celebrada con carácter universal, (asistencia de la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad), el Consejo de Administración de Park Rose acordó la ejecución de la siguiente ampliación dineraria.

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

Aumento de capital mediante aportaciones dinerarias mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 2.420.000 acciones ordinarias de la misma clase y serie que las actualmente existentes (en adelante, las “**Acciones Nuevas**”) y representadas mediante anotaciones en cuenta, con derecho de suscripción preferente y siendo su contravalor nuevas aportaciones dinerarias. El precio de dicho aumento se acordó por la Junta General Extraordinaria, en su sesión celebrada el 18 de octubre de 2019, por el valor de cotización de la acción del día de celebración de dicha junta (valor de cotización a cierre de 17 de octubre de 2019), es decir, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 0,24 euros, por lo tanto, el precio de emisión de cada acción es de 1,24 euros, lo que hace un importe efectivo máximo de 3.000.800 euros, con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y con previsión de suscripción incompleta.

Las nuevas acciones serán de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación representadas mediante anotaciones en cuenta. El valor nominal y la prima de emisión correspondiente a las acciones que se emitirán serán desembolsadas íntegramente mediante aportaciones dinerarias.

El importe total efectivo máximo de la emisión ascenderá a un importe de 3.000.800 euros, si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

Las nuevas acciones derivadas de la ampliación de capital, gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación, tras el otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante “**Iberclear**”) y sus Entidades Participantes.

Capital resultante de la ampliación

Una vez ejecutados los dos mencionados aumentos de capital aprobados en la Junta General Extraordinaria celebrada el pasado 18 de octubre de 2019, y en caso de que la totalidad de las acciones ofrecidas sean suscritas, el capital social de la Sociedad estará dividido en catorce millones doscientas cuarenta y dos mil setecientas veintiséis (14.242.726) acciones de un euro (1 euros) de valor nominal cada una de ellas, alcanzando una cifra de capital social de catorce millones doscientas cuarenta y dos mil setecientas veintiséis (14.242.726 euros).

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en 2 periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo de Suscripción Preferente
- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de Suscripción Preferente

i) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las nuevas acciones, en la proporción de 12 acciones nuevas por cada 47 acciones antiguas, los accionistas que hayan adquirido acciones hasta las 23:59 horas de Madrid del segundo día hábil siguiente en el que se efectúe la publicación del

anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de Iberclear hasta el cuarto día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán durante el Periodo de Suscripción Preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha. Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones (en adelante “**Inversores**”).

Los accionistas que suscriben las acciones procedentes del primer aumento de capital por Compensación de Créditos, no contarán con Derechos de Suscripción Preferente de dichas acciones en la ampliación de capital dineraria.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 82.085.

Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una nueva acción.

A los efectos de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, el accionista Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. ha renunciado ante la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) al derecho de suscripción preferente correspondiente a 16.807 acciones de su titularidad. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 9.478.334 acciones.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez entre la fecha correspondiente a la de adopción del acuerdo por el Consejo de Administración y la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de los titulares en sus respectivas cuentas, la Sociedad se compromete a renunciar adicionalmente al ejercicio de los derechos de suscripción al menos en la cuantía suficiente para que la ecuación de canje permanezca en la proporción establecida.

A cada acción existente de la Sociedad le corresponderá un (1) derecho de suscripción preferente, y serán necesarios cuarenta y siete (47) derechos de suscripción preferente para suscribir doce (12) acciones de nueva emisión.

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de emisión, es decir 1,24 euros.

ii) Transmisibilidad de los derechos

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente “**Accionistas Legitimados**” y

los terceros inversores “**Inversores**” que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir Acciones Nuevas.

iii) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital, el periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados en el apartado i), se iniciará el tercer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y finalizará transcurrido un mes desde esa fecha (el “**Periodo de Suscripción Preferente**”).

iv) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 18 de octubre de 2019 y del acuerdo del Consejo de Administración celebrado el mismo 18 de octubre de 2019, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil. Igualmente, solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB durante los últimos cinco (5) días hábiles del Periodo de Suscripción Preferente. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

v) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente.

Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de nuevas acciones a las que se refieran.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del Periodo de Suscripción de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “**Desembolso**” incluido más adelante.

Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras el Periodo de Suscripción Preferente, quedasen acciones nuevas por suscribir y adjudicar, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del

Período de Suscripción Preferente y se iniciará un Período de Asignación Discrecional de las acciones (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”).

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el quinto día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de cinco (5) días hábiles. Durante el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración podrá ofrecer las Nuevas Acciones no suscritas a accionistas y terceros inversores. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional se harán a través de las Entidades Participantes y serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente comunicará las peticiones cursadas por los accionistas y terceros inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los accionistas y terceros inversores, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

El Consejo de Administración comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes que a su vez comunicarán a los inversores la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, en su caso, notificará a los accionistas e inversores adjudicatarios el número de acciones nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Todas las referencias a comunicaciones, notificaciones o actuaciones a recibir o realizar por el Consejo de Administración previstas en el presente apartado “**Periodo de Asignación Discrecional**” se podrán recibir o realizar por el consejero o consejeros debidamente facultados por el Consejo de Administración a tal efecto.

Desembolso:

El desembolso íntegro del precio de emisión de cada Acción Nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción, y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales se haya cursado las órdenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán los importes correspondientes al desembolso de las Acciones Nuevas suscritas, al Banco Agente a través de los medios que Iberclear pone a su disposición no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales se haya cursado las órdenes de suscripción.

El desembolso íntegro del Precio de Suscripción de cada Acción Nueva suscrita, en su caso, en el Período de Asignación Discrecional por los inversores finales adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del séptimo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus órdenes de suscripción de Acciones Discrecionales.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Discrecionales solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Discrecionales finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Discrecionales solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil siguiente a la finalización del Período de Asignación de Acciones Discrecionales, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

Entrega de las acciones:

Cada uno de los suscriptores de las acciones nuevas de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. objeto de la presente ampliación de capital dineraria tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las acciones nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Barcelona. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al Mercado a través del correspondiente Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Discrecional (si éste llegara a abrirse). Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante, lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

En cuanto a las acciones nuevas objeto de la ampliación de capital serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad.

Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad, tras la ejecución de la escritura pública de ampliación de capital, desde la fecha de su inscripción en el registro de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Cierre anticipado y previsión de suscripción incompleta:

La Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluido el aumento de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso cuando no hubiese quedado íntegramente suscrito el importe efectivo establecido en el apartado 3.1 del Documento de Ampliación.

Tal y como se ha comentado en el apartado 3.1 del presente Documento de Ampliación, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital quedará efectivamente ampliado sólo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el Periodo de Asignación Discrecional de las acciones de nueva emisión.

Incorporación a negociación:

El Consejo de Administración en virtud de la autorización recibida de la Junta de Accionistas celebrada el 18 de octubre de 2019, acordó solicitar la incorporación a negociación de las acciones objeto de este Documento en el Mercado Alternativo Bursátil-SOCIMI (MAB-SOCIMI).

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 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 con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

La presente ampliación de capital no está dirigida a personas residentes en los Estados Unidos dado que las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

Aumento de capital por compensación de créditos:

Los principales accionistas de la Sociedad, al ser titulares del 100% de los créditos que han sido compensados en la presente ampliación de capital no dineraria, han suscrito la totalidad de la ampliación.

El accionariado de la Sociedad a fecha del presente documento, tras la ampliación de capital por compensación de créditos y no dineraria será el siguiente:

Accionistas	Nº acciones	Capital social (€)	%
Artick Badeck, S.L. (representado por D. Cristian Jijena Solminihac)	1.954.413	1.954.413	16,5%
Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. (representado por D. Luis Alberto Akel)	1.772.077	1.772.077	15,0%
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (representado por D. Salomón Minzer Muchnick)	2.078.953	2.078.953	17,6%
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (representado por D. Carlos Massu Yarur)	2.169.506	2.169.506	18,4%
Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas I SPA, S.L. (representado por D. Mauricio Lazcano Garrido)	1.266.634	1.266.634	10,7%
Otros accionistas minoritarios	2.499.058	2.499.058	21,1%
Autocartera	82.085	82.085	0,7%
Total	11.822.726	11.822.726	

Aumento de capital dineraria:

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A., tiene conocimiento de la intención de acudir a la ampliación de capital dineraria por parte de los siguientes accionistas principales, representativos a la fecha del presente documento de manera directa e indirectamente del 76,44% del capital social (pre-ampliación de capital no dineraria): Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L., Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L., Inmobiliaria e Inversiones DYS España, S.L, Artic Badeck, S.L. e Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas I SPA-Chile.

En el caso de que durante el transcurso de la ampliación se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte de algún miembro del Consejo o accionistas principales, la Sociedad informará de la misma a través del correspondiente hecho relevante.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el Real Decreto Ley 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el Real Decreto Ley 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las nuevas acciones serán nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones estarán denominadas en euros.

Todas las acciones que se emiten con ocasión de las ampliaciones de capital objeto de este DAR serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliaciones de capital se declaren suscritas y desembolsadas. En particular, los titulares de las nuevas acciones tendrán derecho a percibir las cantidades a cuenta de dividendos y pagos complementarios de dividendos que, en su caso, se satisfagan a partir de la fecha en que los aumentos de capital se declaren suscritos y desembolsados.

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

Las acciones que se emitan en virtud de las ampliaciones de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condiciones de ningún tipo.

4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No Aplica.

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 un Asesor Registrado 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 mandató con fecha 25 de julio de 2017 a Renta 4 Corporate, S.A.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 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, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración en su reunión de 16 de julio de 2019, aprobó el preceptivo informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar y AUREN AUDITORES SP, S.L.P. en calidad auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa sobre los datos de los mencionados créditos, que se adjuntan en el Anexo II de este DAR.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, el despacho de abogados Conde-Escalza, C.B. con N.I.F. J-58496274 y domicilio en la calle Rambla Catalunya 49 y 51, 3º, 2ªA (Barcelona), ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

ANEXO I Estados financieros intermedios consolidados de la Sociedad del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019, junto con el correspondiente informe de revisión limitada del auditor

**INMOBILIARIA PARK ROSE
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes
(Grupo consolidado)**

**Informe de revisión limitada de estados
financieros intermedios resumidos
consolidados correspondientes al período
de seis meses finalizado el 30 de junio de
2019**

**INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
RESUMIDOS CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**

A los accionistas de **INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.**

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante, los estados financieros intermedios) de **INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad dominante) y su sociedad dependiente (en adelante, el Grupo), que comprenden el balance de situación intermedio al 30 de junio de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "*Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 no han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

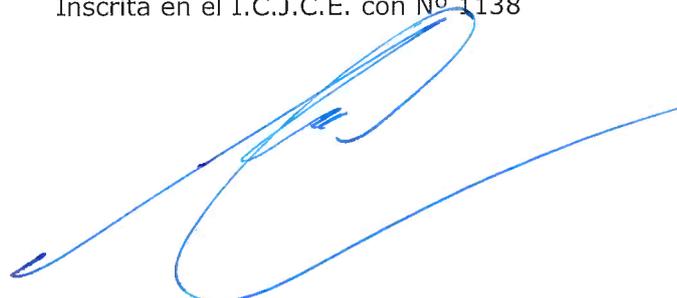
Llamamos la atención respecto a lo señalado en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con los principios y normas de contabilidad generalmente aceptados en la normativa española, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de la Dirección de la Sociedad dominante, INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

En la nota 2.5 de las notas explicativas adjuntas se indica que los estados financieros intermedios adjuntos son los primeros estados financieros intermedios resumidos consolidados que formula el Grupo, por lo que, a efectos comparativos, junto con el balance de situación intermedio resumido consolidado a 30 de junio de 2019 se presentan las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018, y junto a la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y el estado de flujos de efectivo intermedio, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al período de seis meses finalizado a 30 de junio de 2019, no se presentan cifras comparativas del mismo período del ejercicio anterior. Nuestra conclusión se refiere exclusivamente a los estados financieros intermedios a 30 de junio de 2019.

AUREN AUDITORES SP, SLP
Inscrita en el I.C.J.C.E. con Nº 1138



Miguel Ángel Catalán Blasco
Socio

18 de octubre de 2019



Member of



Alliance of
independent firms



**INMOBILIARIA PARK ROSE
IBEROAMERICANA SOCIMI,
S.A. y Sociedades
Dependientes**

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al período
de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

ÍNDICE

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO.....	5
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS.....	9
3. CONSOLIDACIÓN	13
4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO.....	14
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.....	14
6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	21
7. COMBINACIONES DE NEGOCIOS	22
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS E INMOVILIZADO MATERIAL.....	22
9. INMOVILIZADO INTANGIBLE	27
10. ARRENDAMIENTOS.....	28
11. ACTIVOS FINANCIEROS	29
12. PASIVOS FINANCIEROS.....	31
13. PATRIMONIO NETO.....	33
14. MONEDA EXTRANJERA	36
15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS.....	36
16. INGRESOS Y GASTOS	37
18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES	38
19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO	38
20. HECHOS POSTERIORES	39
21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	39
22. INFORMACIÓN SEGMENTADA	43
23. OTRA INFORMACIÓN	43
24. INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	43
25. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009.....	45

**INMOBILIARIA PARK ROSE
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**
BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO RESUMIDO
CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2019 (en

Activo	NOTAS	30/06/2019	31/12/2018 (*)
A) ACTIVO NO CORRIENTE		19.543.738,67	19.601.954,00
I. Inmovilizado intangible	9	4.420,30	2.283,30
5. Aplicaciones Informáticas		4.420,30	2.283,30
II. Inmovilizado material	8	658.846,97	659.876,93
1. Terrenos y construcciones		557.392,06	560.044,12
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		101.454,91	99.832,81
III. Inversiones inmobiliarias	8	18.725.221,40	18.789.843,77
1. Terrenos		7.620.563,08	7.639.639,72
2. Construcciones		11.104.658,32	11.150.204,05
V. Inversiones financieras a largo plazo	11	155.250,00	149.950,00
5. Otros activos financieros		155.250,00	149.950,00
B) ACTIVO CORRIENTE		250.712,93	258.000,94
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		53.079,98	68.960,83
1. Clientes por ventas y prest. servicios	11	172,78	720,29
b) Clientes ventas y prestación servicios CP		172,78	720,29
3. Deudores varios	11	0,00	17.938,79
5. Activos por impuesto corriente	15	52.907,20	50.301,75
V. Inversiones financieras a corto plazo	11, 21	15.985,00	15.985,00
2. Créditos a empresas		15.985,00	15.985,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	181.647,95	173.055,11
1. Tesorería		181.647,95	173.055,11
TOTAL ACTIVO (A+B)		19.794.451,60	19.859.954,94

Patrimonio Neto y Pasivo	NOTAS	30/06/2019	31/12/2018 (*)
A) PATRIMONIO NETO		8.293.477,55	8.365.068,85
A-1) Fondos propios		8.264.759,55	8.335.743,47
I. Capital	13	9.577.226,00	9.577.226,00
1. Capital escriturado		9.577.226,00	9.577.226,00
III. Reservas	13	-22.438,02	-27.820,47
1. Legal y estatutarias		34.908,19	34.908,19
2. Otras reservas		-458,69	-1.497,42
3. reservas sociedades consolidadas		-56.887,52	-61.231,24
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	13	-123.440,35	-150.001,00
V. Resultados de ejercicios anteriores		-1.061.300,68	-689.891,98
2. (Resultados negativos de ejercicios. anteriores)		-1.061.300,68	-689.891,98
VI. Resultado del ejercicio a la sociedad dominante		-105.287,40	-373.769,08
A-2) Ajustes por cambio de valor	13,14	28.718,00	29.325,38
1. Diferencias de conversión		28.718,00	29.325,38
B) PASIVO NO CORRIENTE		8.490.204,07	9.218.843,83
II. Deudas a largo plazo	12	8.490.204,07	9.218.843,83
2. Deudas con entidades de crédito		8.282.910,07	8.575.649,83
5. Otros pasivos financieros		207.294,00	643.194,00
C) PASIVO CORRIENTE		3.010.769,98	2.276.042,26
III. Deudas a corto plazo	12	2.877.095,23	2.103.827,10
2. Deudas con entidades de crédito		535.824,07	516.829,95
5. Otros pasivos financieros	21	2.341.271,16	1.586.997,15
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		133.674,75	172.215,16
1. Proveedores	12	86.963,84	20.252,98
b) Proveedores a corto plazo		86.963,84	20.252,98
3. Acreedores varios	12	0,00	88.495,74
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	46.710,91	28.466,44
7. Anticipos de clientes	12	0,00	35.000,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		19.794.451,60	19.859.954,94

(*) Las cifras del ej. 2018 están reexpresadas, ver Nota 2.5

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2019.

**INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes**

**CUENTA DE RESULTADOS INTERMEDIA RESUMIDA CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019**
(en euros)

Cuenta de Pérdidas y Ganancias	NOTAS	30/06/2019 (**)
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	22	558.536,38
b) Prestaciones de servicios		558.536,38
5. Otros ingresos de explotación		24.933,00
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		24.933,00
6. Gastos de personal	16	-12.401,69
a) Sueldos, salarios y asimilados		-9.414,72
b) Cargas Sociales		-2.986,97
7. Otros gastos de explotación		-374.761,25
a) Servicios exteriores		-344.158,20
b) Tributos		-30.603,05
8. Amortización del inmovilizado	8, 9	-137.055,34
A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN		59.251,10
15. Gastos financieros		-164.538,50
b) Por deudas con terceros		-164.538,50
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-164.538,50
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	15	-105.287,40
A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERACIONES CONTINUADAS		-105.287,40
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO CONSOLIDADO		-105.287,40
ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO		-105.287,40
ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS		0,00

(**) No se presentan datos comparativos con el ejercicio 2018 al ser el primer ejercicio que se formulan estados financieros intermedios consolidados

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL INTERMEDIO RESUMIDO
CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE**
(en euros)

	30/06/2019 (**)
A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA	-105.287,40
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO	
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO	0,00
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	
XII. Diferencias de conversión	-607,38
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-607,38
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS (A+B+C)	-105.894,78
RESULTADO ATRIBUIBLE AL GRUPO CONSOLIDADO	-105.894,78
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIOS EXTERNOS	0,00

(**) No se presentan datos comparativos con el ejercicio 2018 al ser el primer ejercicio que se formulan estados financieros cons. intermedios

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019



INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2019
(en euros)

	Capital Escriturado	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2018	9.577.226,00	33.410,77	0,00	0,00	-689.891,98	0,00	8.920.744,79
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					-378.513,95		-378.513,95
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	-150.001,00	0,00	0,00	0,00	-150.001,00
1. Aumentos (reducciones) de capital							0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto							0,00
3. (-) Distribución de dividendos							0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)			-150.001,00				-150.001,00
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios							0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos							0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios							0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	-184.619,20	0,00	-689.891,98	689.891,98	37.790,92	-146.828,28
C. SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018	9.577.226,00	-151.208,43	-150.001,00	-689.891,98	-378.513,95	37.790,92	8.245.401,56
I. Ajustes por cambios de criterio 2018							0,00
II. Ajustes por errores 2018		123.387,96			4.744,87	-8.465,54	119.667,29
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2019	9.577.226,00	-27.820,47	-150.001,00	-689.891,98	-373.769,08	29.325,38	8.365.068,85
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos					-105.287,40	-607,38	-105.894,78
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	1.038,73	26.560,65	0,00	0,00	0,00	27.599,38
1. Aumentos (reducciones) de capital							0,00
2. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto							0,00
3. (-) Distribución de dividendos							0,00
4. Operaciones con acciones o participaciones de la sociedad dominante (netas)		1.038,73	26.560,65				27.599,38
5. Incremento (reducción) patrimonio neto combinación negocios							0,00
6. Adquisición (ventas) de participaciones de socios externos							0,00
7. Otras operaciones con socios o propietarios							0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	4.343,72	0,00	-371.408,70	373.769,08	0,00	6.704,10
E. SALDO, A 30 DE JUNIO DE 2019	9.577.226,00	-22.438,02	-123.440,35	-1.061.300,68	-105.287,40	28.718,00	8.293.477,55

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado al 30 de junio de 2019

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.
y Sociedades Dependientes
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO RESUMIDO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE
2019 (en euros)

	NOTAS	Consolidado a 30/06/19 (**)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		-105.287,40
2. Ajustes del resultado		275.778,03
a) Amortización del inmovilizado (+)	8,9	137.055,34
h) Gastos financieros (+)		138.722,69
3. Cambios en el capital corriente		-3.501,03
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)		15.273,47
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)		-18.774,50
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-138.722,69
a) Pagos de intereses (-)		-138.722,69
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)		28.266,91
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)		-65.047,28
b) Inmovilizado intangible	9	-2.621,92
c) Inmovilizado material	8	-7.125,36
d) Inversiones inmobiliarias	8	-50.000,00
e) Otros activos financieros		-5.300,00
7. Cobros por desinversiones (+)		0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)		-65.047,28
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		26.560,65
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		26.560,65
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		18.812,56
a) Emisión		292.558,20
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		260.500,00
5. Otras deudas (+)		32.058,20
b) Devolución y amortización de		-273.745,64
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-273.745,64
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)		45.373,21
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)		8.592,84
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		173.055,11
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio (30 de junio de 2019)		181.647,95

(**) No se presentan datos comparativos con el ejercicio 2018 al ser el primer ejercicio que se formulan estados financieros intermedios consolidados

Las Notas 1 a 25 descritas en las notas explicativas, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019

1. NATURALEZA, ACTIVIDAD, INFORMACIÓN GENERAL Y COMPOSICIÓN DEL GRUPO

Sociedad Dominante

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., (en adelante, la Sociedad Dominante o IPRI) se constituyó el 13 de septiembre de 2013 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Su NIF es el A66116096.

Inicialmente se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada. No obstante, la Junta de Socios acordó su transformación en sociedad anónima. La transformación a sociedad anónima se elevó a público mediante escritura otorgada ante el notario D. Fernando Bautista Pérez en fecha 5 de noviembre de 2018 y número 2350 de su protocolo.

Con fecha 15 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante cambió su domicilio social al actual sito en la calle Pau Claris, 162, 5-2 de Barcelona.

El objeto social de la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus estatutos, es:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios;
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades; y
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.



Los estatutos sociales y el resto de la información pública pueden consultarse en la página web de la sociedad www.parkroseinmobiliaria.com

Sociedad Dependiente

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. posee como sociedad dependiente el 100% del capital social de la sociedad INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP (en adelante e indistintamente INMOBILIARIA PROPERTY o la Sociedad Dependiente), por adquisición sucesiva, por aportaciones no dinerarias de los socios de ésta, en fechas 26 de abril de 2017 y 30 de junio de 2017.

INMOBILIARIA PROPERTY está domiciliada en 1820 Corporate Lake Blvd Ste 306 Weston, Florida (Estados Unidos) y está debidamente inscrita en la División de Sociedades del Departamento de Florida con el número W16000010939.

La actividad desarrollada por INMOBILIARIA PROPERTY es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad Dependiente reporta estados financieros en dólares USD.

Régimen de SOCIMI

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, naves y locales comerciales mayoritariamente, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta.

El 23 de febrero de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2017.

El consejo de administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento del Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y la Circular 2/2018, de 24 de julio, sobre requisitos y procedimiento 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), acordó incorporar al segmento de SOCIMI de dicho Mercado, con efectos a partir del día 21 de enero de 2019, inclusive a INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., con un capital compuesto por 9.577.226 acciones de 1 euro de valor nominal cada una representada mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor ES0105391009.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por 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 (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

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

- Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

- Los bienes inmuebles y que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

3. Asimismo, el régimen de SOCIMI exige otros requisitos, tales como:

- Capital mínimo
El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.
- Obligación de negociación en mercado regulado.
Las acciones de la SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier 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 (artículo 4 de la Ley de SOCIMIS). En este sentido, las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el ejercicio 2019.
- 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.

- Obligación de distribución del resultado.
Las sociedades del grupo deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El 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.

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

El incumplimiento de tal condición supondrá que la SOCIMI 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 SOCIMI 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 Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los requisitos establecidos en la mencionada legislación.

Todas las sociedades cierran el ejercicio a 31 de diciembre de cada año.

Las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil o MAB desde enero de 2019, por lo que, estos son los primeros estados financieros intermedios consolidados del Grupo que se formulan, por lo que no se facilitan datos comparativos a 30 de junio 2019, sin perjuicio que se faciliten datos comparativos referentes al ejercicio 2018 en algunas de las notas adjuntas a los estados financieros intermedios consolidados.

Las primeras cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo correspondientes al ejercicio 2018 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera según se indica en Nota 2.1, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. del ejercicio 2018, fueron formuladas por el Consejo de Administración en fecha 30 de marzo de 2019 y posteriormente aprobadas por la Junta General de Accionistas.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas el 30 de marzo de 2019 por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales del ejercicio 2018. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2018. Queremos destacar que las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

2.1 Marco Normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo es el establecido en:

- Código de Comercio.
- Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil.
- Plan General Contable aprobado por el R.D. 1514/2007, el cual fue modificado por el R.D. 602/2016 y la adaptación sectorial del PGC de Empresas Inmobiliarias aprobada por Orden del 28 de diciembre de 1994 en todo lo que contradiga al Plan General de Contabilidad.
- Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el R.D. 1159/2010, las cuales fueron modificadas por el R.D. 602/2016.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General Contable y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliaria (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

2.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados y las notas explicativas consolidadas adjuntas, del período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de la Sociedad Dependiente incluida en el perímetro de consolidación y han sido preparados de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2019 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2019 han sido sometidos a revisión limitada por parte de los auditores.



2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2019 han sido elaborados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en ellos. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional de la Sociedad Dominante, si bien la Sociedad Dependiente formula sus estados financieros en dólares USD al ser ésta su moneda funcional.

A los efectos de conversión, se han aplicado los criterios contenidos en el artículo 61 y la disposición transitoria 6ª del R.D. 1159/2010 de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas o NOFCAC.

2.5 Comparación de la información

Tal y como se indica en el punto 1 anterior, durante el mes de enero de 2019 la Sociedad Dominante empezó a cotizar en el MAB SOCIMI. Es por este motivo que no se formularon estados financieros intermedios consolidados a 30 de junio de 2018 y que las primeras cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo se corresponden con las del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 son los primeros formulados por la Sociedad Dominante: es por este motivo que no se han incluido cifras comparativas en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el estado del resultado global consolidado y en el estado de flujos de efectivo consolidado; en el balance intermedio resumido consolidado y en las notas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados figuran, a efectos comparativos, las cifras de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados presentan, a efectos comparativos, los datos del balance consolidado a 31 de diciembre de 2018, primer ejercicio en el cual el Grupo consolidó, con las cifras a dicha fecha re-expresadas: como se detalla en el cuadro siguiente, la principal variación corresponde a la correcta clasificación de los terrenos y las construcciones de los inmuebles de Estados Unidos (al no disponer de la información desglosada, en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 la inversión en inmuebles en Estados Unidos se presentó agregadamente dentro del epígrafe de Terrenos), así como a la corrección del asiento de eliminación inicial inversión-patrimonio neto.

ACTIVO	REEXPRESADO 31/12/2018 (*)	AJUSTES Y RECLASIFICACIONES	APROBADO JUNTA 31/12/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	19.601.954,00	119.046,00	19.482.908,00
I. Inmovilizado intangible	2.283,30		2.283,30
5. Aplicaciones Informáticas	2.283,30		2.283,30
II. Inmovilizado material	659.876,93		659.876,93
1. Terrenos y construcciones	560.044,12		560.044,12
2. Instalaciones técnicas, y otro inm. mat.	99.832,81		99.832,81
III. Inversiones inmobiliarias	18.789.843,77	119.046,00	18.670.797,77
1. Terrenos	7.639.639,72	-1.198.897,26	8.838.536,98
2. Construcciones	11.150.204,05	1.317.943,26	9.832.260,79
V. Inversiones financieras a largo plazo	149.950,00		149.950,00
5. Otros activos financieros	149.950,00		149.950,00
B) ACTIVO CORRIENTE	258.000,94	-7.076,89	265.077,83
III. Deudores comerc. y otras cuentas a cobrar	68.960,83		77.947,39
1. Clientes por ventas y prest. servicios	720,29		720,29
b) Cltes.por ventas y prest.servicios CP	720,29		720,29
3. Deudores varios	17.938,79		26.925,35
5. Activos por impuesto corriente	50.301,75		50.301,75
V. Inversiones financieras a corto plazo	15.985,00	1.914,49	14.070,51
2. Créditos a empresas	15.985,00	1.914,49	14.070,51
VII. Efect. y otros act. líquidos equivalentes	173.055,11	-4,81	173.059,92
1. Tesorería	173.055,11	-4,81	173.059,92
T O T A L A C T I V O (A+B)	19.859.954,94	111.969,12	19.747.985,82
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	REEXPRESADO 31/12/2018 (*)	AJUSTES Y RECLASIFICACIONES	APROBADO JUNTA 31/12/2018
A) PATRIMONIO NETO	8.365.068,85	119.667,29	8.245.401,56
A-1) Fondos propios	8.335.743,47	128.132,83	8.207.610,64
I. Capital	9.577.226,00		9.577.226,00
1. Capital escriturado	9.577.226,00		9.577.226,00
III. Reservas	-27.820,47	123.387,96	-151.208,43
1. Legal y estatutarias	34.908,19		34.908,19
2. Otras reservas	-1.497,42		-1.497,42
3. reservas sociedades consolidadas	-61.231,24	123.387,96	-184.619,20
IV. (Acciones y particip. en patrim. propias)	-150.001,00		-150.001,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	-689.891,98		-689.891,98
2. (Resultados negativos de ejerc. ant.)	-689.891,98		-689.891,98
VI. Resultado del ejercicio a la sociedad dominante	-373.769,08	4.744,87	-378.513,95
A-2) Ajustes por cambio de valor	29.325,38	-8.465,54	37.790,92
I. Diferencias de conversión	29.325,38	-8.465,54	37.790,92
B) PASIVO NO CORRIENTE	9.218.843,83	-7.698,18	9.226.542,01
II. Deudas a largo plazo	9.218.843,83	-7.698,18	9.226.542,01
2. Deudas con entidades de crédito	8.575.649,83	-626,11	8.576.275,94
5. Otros pasivos financieros	643.194,00	-7.072,07	650.266,07
C) PASIVO CORRIENTE	2.276.042,26		2.276.042,26
III. Deudas a corto plazo	2.103.827,10		2.103.827,10
2. Deudas con entidades de crédito	516.829,95		516.829,95
5. Otros pasivos financieros	1.586.997,15		1.586.997,15
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	172.215,16		172.215,16
1. Proveedores	20.252,98		20.252,98
b) Proveedores a corto plazo	20.252,98		20.252,98
3. Acreedores varios	88.495,74		88.495,74
6. Otras deudas con las Admin. Públicas	28.466,44		28.466,44
7. Anticipos de clientes	35.000,00		35.000,00
T O T A L P A T R I M O N I O N E T O Y P A S I V O (A+B+C)	19.859.954,94	111.969,12	19.747.985,82

2.6 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad del Consejo de administración de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 se han utilizado las estimaciones realizadas por el Consejo de administración de la Sociedad Dominante del Grupo para valorar algunos de los activos,

pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de los activos inmobiliarios y de los inmuebles materiales del Grupo.

Deterioro del valor de los inmovilizados materiales y de las inversiones inmobiliarias

La valoración del posible deterioro de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, siendo la mejor evidencia del mismo los precios de activos similares. En caso de no disponer de dicha información ante la situación actual del mercado, se aplican los siguientes criterios: se establece un intervalo de valores razonables determinados en base a precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad; precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción; y descuentos de los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte, basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, empleando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.

La Sociedad encarga anualmente a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio: la última valoración disponible se realizó para el cierre del ejercicio 2018. Los Administradores consideran que no se han producido indicios de deterioro, ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 30 de junio de 2019.

Cálculo de los valores razonables, de los valores en uso y de los valores actuales

El cálculo de valores razonables, valores en uso y valores actuales implica el cálculo de flujos de efectivo futuros la asunción de hipótesis relativas a los valores futuros de los flujos, así como las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razones de acuerdo con las circunstancias.

Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

La Dirección de la Sociedad determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por amortización para su inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. En el caso de los inmuebles destinados al arrendamiento, esta estimación se basa en los ciclos de vida generalmente aceptados en el sector inmobiliario, teniendo en cuenta además si se trata de un inmueble nuevo o usado y del estado en que se encuentra en el momento de comenzar a amortizarse.

2. La situación del fondo de maniobra. Aunque es negativo, existe un adecuado control financiero y la mayoría de la deuda a corto plazo es con sociedades vinculadas (ver nota 21).
3. El cálculo de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y fiscal.

El Grupo acumula pérdidas en los últimos ejercicios, debido a los gastos iniciales de puesta en marcha de la sociedad y salida a cotización, pero con el actual plan de negocios se prevé que esta situación se revierta. La adquisición de inmuebles para ser alquilados genera un incremento gradual y progresivo de los ingresos del Grupo.

Además, los inmuebles que posee el Grupo tienen un valor de mercado superior a su precio de

adquisición, por lo que posee plusvalías tácitas en sus inversiones.

2.7 Agrupación de partidas

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

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.9 Corrección de errores contables

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 no se han detectado errores contables, distintos de los indicados en la Nota 2.5.

3. CONSOLIDACIÓN

3.1 Principios de consolidación

Método de consolidación

La consolidación se realiza aplicando el método de integración global a la Sociedad Dependiente, debido a que la Sociedad Dominante posee el 100% de ésta, además de todos los derechos de voto en sus órganos de administración y ostentar la gestión de estos. Por tanto, no existen accionistas minoritarios ni en el patrimonio ni en los resultados de la Sociedad Dependiente consolidada que deban de presentar bajo el epígrafe de Socios Externos.

No existe fondo de comercio de consolidación debido a que el importe que excede a la compra de la Sociedad Dependiente ha sido asignado como más valor de los inmuebles que esta posee en función de las plusvalías tácitas según tasaciones.

Saldos y transacciones entre empresas del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

Homogeneización de principios contables

No ha sido necesario homogeneizar los principios de contabilidad utilizados por las sociedades consolidadas al no existir diferencias significativas, a excepción de la cancelación de los gastos de constitución que figuran en el activo de la Sociedad Dependiente al ser el criterio diferente para la Sociedad Dominante del Grupo.

3.2 Perímetro de consolidación

El perímetro de consolidación se compone de la Sociedad Dominante más la Sociedad Dependiente indicadas en la Nota 1 de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

4. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La Junta General de Accionistas del 11 de junio de 2019 ha decidido traspasar las pérdidas de la Sociedad Dominante del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, que ascendieron 373.769,08 euros, al epígrafe de Resultado de ejercicios anteriores.

Limitaciones a la distribución de dividendos

Según lo establecido en el artículo 6 de la ley 11/2009, modificado por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, en la siguiente forma:

- 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 de artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menor el 50 por 100 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 2 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 juntamente 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 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente 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.

La Sociedad Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal. Esta reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social al estar acogida la sociedad al régimen especial de SOCIMI, pero, en caso de reducción de capital por pérdidas, debe ser como mínimo del 10% del nuevo capital social, tras la reducción, si se pretende distribuir dividendos, conforme a lo establecido en el artículo 325 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, sólo podrán repartirse dividendos con cargo a beneficios del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

5.1 Homogeneización de partidas de los estados financieros individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

No ha sido necesario homogeneizar los principios contables de las sociedades, con la excepción de los gastos de constitución que figuran en el activo de la Sociedad Dependiente que no son activo según la normativa contable vigente para la Sociedad Dominante del Grupo. Todas las sociedades del Grupo cierran su ejercicio social a 31 de diciembre de cada año.

5.2 Criterios aplicados en la eliminación de la inversión y del patrimonio neto

* El capital social y las pérdidas acumuladas por la Sociedad Dependiente, con anterioridad a la toma de control, se actualizan al tipo de cambio correspondiente al primer día del ejercicio de la primera consolidación contable, es decir, 1 de enero de 2018.

* El valor de la inversión de la Sociedad Dominante en la Sociedad Dependiente era de 986.040 euros

es superior al valor de los fondos propios anteriores a la adquisición del control de la Sociedad Dependiente que ascendían a 811.842,37 euros, por lo que cabe asignar la diferencia entre los valores de los activos a los inmuebles poseídos por la Sociedad Dependiente.

* El resto de las partidas del balance intermedio resumido consolidado se actualizan al tipo de cambio correspondiente a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados.

* En relación con los inmuebles, fuera del ajuste por tipo de cambio que pueda realizarse, no procede hacer ninguna corrección valorativa dado que el valor de mercado de estos es superior a su valor contable.

* Se eliminan los gastos de constitución de la Sociedad Dependiente ya que no son un activo según el marco normativo contable aplicable a la Sociedad Dominante del Grupo.

5.3 Operaciones y saldos del Grupo

Los saldos deudores y acreedores y las operaciones realizadas en el ejercicio entre las sociedades consolidadas son eliminadas en el proceso de consolidación.

5.4 Inmovilizado intangible

Los activos intangibles se registran por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y/o pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Estos activos se amortizan en función de su vida útil.

El Grupo reconoce cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, si procede, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada, en el caso de la página web activada se estima una vida útil de 5 años, por lo que, el porcentaje de amortización es del 20%.

5.5 Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación, que aumenten la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, como ampliación, modernización o mejora del inmovilizado material.

No se han realizado trabajos de la empresa para su inmovilizado.

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarles. Se ha amortizado de forma independiente cada parte de un elemento del inmovilizado material y de forma lineal:

	Años vida útil estimada
Edificios y construcciones	33-50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Elementos de transporte	5
Equipos para procesos de información	4

Los activos sujetos a amortización se someten a revisiones para pérdidas por deterioros siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el valor contable del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de entrada de efectivo en gran medida independientes (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor previas de activos no financieros se revisan para su posible reversión.

5.6 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance intermedio resumido consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen las inversiones inmobiliarias se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de éstos.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando un porcentaje de amortización anual del 2%, dado que estima la vida útil en 50 años, en función de la actividad que se desarrolla en sus inmuebles o bien administrativa o productiva.

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujo futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

5.7 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendamiento sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al 30 de junio de 2019 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamientos operativos

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance intermedio **resumido** consolidado conforme a su naturaleza, incrementando por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gastos en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.8 Instrumentos financieros

5.8.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Partidas a cobrar: activos financieros originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
- b) Tesorería y otros activos líquidos equivalentes: la tesorería comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista. Los otros activos líquidos equivalentes son inversiones a corto plazo, con vencimiento anterior a tres meses y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

Valoración inicial

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

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo 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 consolidada.

En particular, respecto a las correcciones valorativas relativas a deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, se efectúan las correcciones valorativas necesarias si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El criterio para el registro de deterioros de clientes consiste en:

1. En el caso de clientes en situación de insolvencia declarada o reclamación judicial por impago de cantidades, se provisionará el 100% de la deuda.
2. Para aquellos con demora superior a 6 meses y hasta un año se provisionará el 50% de la deuda vencida. Por su parte, para aquellos con demora superior a 1 año se provisionará el 100% de la deuda vencida, incluyendo la deuda vencida con dicho cliente que no haya superado el año de antigüedad, en concepto de provisión de insolvencias.

Las correcciones valorativas provocadas por el deterioro en la solvencia o la mora de los clientes se registran en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia resumida consolidada.

El Grupo 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, el Grupo 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.

Fianzas entregadas

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamiento operativos no resulta significativa a los efectos de preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados. Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, el Grupo está sometido al régimen de concierto de depósito con algunas Comunidades Autónomas. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance intermedio resumido consolidado aquellas fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance intermedio resumido consolidado aquellas fianzas depositadas en las Instituciones Oficiales de dichas Comunidades Autónomas.

5.8.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.8.3 Instrumentos de patrimonio

Las acciones propias de la Sociedad Dominante se registran por el valor de la contraprestación entregada a cambio y se presentan directamente como una minoración del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio Neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. A 30 de junio de 2019 la Sociedad Dominante posee acciones propias por importe de 150.001 euros, ver Nota de Fondos Propios. Durante el período de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 no se ha realizado ningún movimiento de patrimonio por adquisición o venta de acciones propias de la Sociedad Dominante del Grupo.

5.9 Impuesto sobre Sociedades

Régimen SOCIMI

Con fecha 23 de febrero de 2017 se solicitó la incorporación de la Sociedad Dominante al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2017.

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

Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, las sociedades que forman el Grupo disponen de un período 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. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que se cumplen los compromisos finalizado el período de dos años.

5.10 Transacciones en moneda extranjera

Una transacción en moneda extranjera es aquella cuyo importe se denomina o exige su liquidación en

una moneda distinta de la funcional.

La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la empresa. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que la moneda funcional de las empresas domiciliadas en España es el euro.

Valoración inicial

Toda transacción en moneda extranjera se convertirá a moneda funcional, mediante la aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio de contado, es decir, del tipo de cambio utilizado en las transacciones con entrega inmediata, entre ambas monedas, en la fecha de la transacción, entendida como aquella en la que se cumplan los requisitos para su reconocimiento.

Se podrá utilizar un tipo de cambio medio de un período (como máximo mensual) para todas las transacciones de ese período siempre que no haya variaciones significativas durante el mismo.

Valoración posterior

Al cierre del ejercicio se valorarán aplicando el tipo de cambio de cierre, entendido como el tipo de cambio medio de contado, existente en esa fecha.

Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originen en este proceso, así como las que se produzcan al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que surjan.

La Sociedad Dependiente formula sus cuentas anuales en dólares por lo que su integrarán en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, por tanto, a los efectos de conversión, se han aplicado los criterios contenidos en el artículo 61 y la disposición transitoria 6ª del R.D. 1159/2010 de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas o NOFCAC.

5.11 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.

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 intermedio resumido consolidado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. En concreto, los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizadas y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

5.12 Gastos de personal: compromisos por pensiones

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

El Grupo no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

5.13 Provisiones y contingencias

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados diferencia entre:

- a) 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.
- b) 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.

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos 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. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas de aquéllos.

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.

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura. La actividad del Grupo, por su naturaleza no tienen un impacto medioambiental significativo.

5.15 Transacciones con partes vinculadas

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

5.16 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde el 30 de junio de 2019, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los revidados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

El mismo modo, son pasivo corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.17 Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizan como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables.

5.18 Combinaciones de negocios

El Grupo no ha realizado ninguna combinación de negocios en el primer semestre del presente ejercicio.

5.19 Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado

El Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado adjunto se prepara de acuerdo con el método indirecto y se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- a) Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- b) Actividades de explotación: Actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no puede ser clasificadas como de inversión o de financiación.
- c) Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- d) Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

6. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento Financiero del Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez o fiscal.

6.1 Riesgo de Mercado (tipo de interés y divisas): El riesgo de interés del Grupo surge básicamente de las deudas con entidades de crédito, que en su mayoría están emitidas a tipo variable, siendo la principal referencia el Euribor. Para todas las inversiones se realiza un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo.

La Sociedad Dependiente reporta sus cuentas anuales en dólares al encontrarse en Estados Unidos, ésta posee dos inmuebles en Estados Unidos. No estima que una inestabilidad en el tipo de cambio entre el dólar y el euro pueda afectar de forma relevante al Grupo.

6.2 Riesgo de Crédito: El riesgo de crédito es definido por el Grupo, procediendo a realizar un análisis del riesgo de crédito de los clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones comerciales habituales. Este riesgo se centra en la posible insolvencia de los inquilinos.

En cuando al riesgo de crédito derivado del efectivo y equivalentes de efectivo, el Grupo mantiene saldos en cuentas bancarias con entidades financieras de reconocido prestigio.

El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultado el fallido de las cuentas por cobrar.

6.3 Riesgo de Liquidez: El riesgo Grupo estima que el grado de ocupación de los activos arrendados y la capacidad de generación de efectivo a partir de los alquileres con los últimos inmuebles adquiridos permitirán la adecuada gestión del fondo de maniobra.

Las previsiones de tesorería son realizadas por el Departamento Financiero del Grupo, haciendo un seguimiento de las previsiones de necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas, además de mantener suficiente disponibilidad de liquidez para que el Grupo no incumpla los límites establecidos por la financiación.

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

7. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Con fecha 22 de noviembre de 2017 se procedió a elevar a público la operación de fusión por absorción de las sociedades INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L. (sociedad absorbida) y INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.A. (sociedad absorbente) que consistió en la fusión por absorción de la primera mediante la transmisión en bloque de todas las partidas del activo y pasivo de dicha compañía a la segunda, con balances de cierre a 31 de diciembre de 2016. A partir del 1 de enero de 2017, fue la fecha a partir de la cual las operaciones contables realizadas por la absorbida pasaron a ser asumidas por la sociedad absorbente.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo cerradas a 31 de diciembre de 2018 se facilita el detalle de toda la operación.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS E INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en estos epígrafes durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2019 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 30-06-2019
SALDO INICIAL BRUTO	19.235.330,46
(+/-) Variación conversión divisa	14.538,22
(+) Entradas	50.000,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	19.299.868,68

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 30-06-2019
SALDO INICIAL BRUTO	445.486,69
(+/-) Variación conversión divisa	745,49
(+) Aumento dotaciones	128.415,10
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	574.647,28

VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	18.725.221,40
--	----------------------

Movimientos de las INVERSIONES INMOBILIARIAS	Importe a 31-12-2018
SALDO INICIAL BRUTO	14.116.533,85
(+) Entradas	5.118.796,61
(+) Entradas por fusión	0,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	19.235.330,46

Movimientos de la amortización de las inversiones inmobiliarias	Importe a 31-12-2018
SALDO INICIAL BRUTO	234.381,73
(+) Aumento dotaciones	211.104,96
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	445.486,69
VALOR NETO CONTABLE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	18.789.843,77

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 30-06-2019
SALDO INICIAL BRUTO	671.783,65
(+) Entradas	7.125,36
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	678.909,01

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 30-06-2019
SALDO INICIAL BRUTO	11.906,72
(+) Aumento dotaciones	8.155,32
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	20.062,04
VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL	658.846,97

Movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31-12-2018
SALDO INICIAL BRUTO	253.531,16
(+) Entradas	638.252,49
(-) Salidas	220.000,00
SALDO FINAL BRUTO	671.783,65

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO MATERIAL	Importe a 31-12-2018
SALDO INICIAL BRUTO	60,29
(+) Aumento dotaciones	11.846,43
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	11.906,72
VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO MATERIAL	659.876,93

Al 30 de junio de 2019 todos los inmuebles que componen los epígrafes "Inversiones inmobiliarias e inmovilizado material" se encuentran debidamente asegurados.

No existen bienes totalmente amortizados ni a 30 de junio de 2019, ni tampoco a 31 de diciembre de 2018.

No existen deterioros a dotar por la pérdida de valor de las inversiones en bienes inmuebles.

No se han activado costes financieros.

No existen costes por desmantelamiento, ni retiros o por rehabilitación.

No existen subvenciones vinculadas a estas inversiones.

No se han realizado permutas, ni existen compromisos de venta en firme.

El valor de las construcciones y terrenos para los bienes del inmovilizado material ascienden a, (en euros):

CONCEPTO	31/06/2019	2018
TERRENOS	299.064,54	299.064,54
CONSTRUCCIÓN	258.327,52	260.979,58
TOTAL	557.392,06	560.044,12

El valor de las construcciones y terrenos para las inversiones inmobiliarias ascienden a, (en euros):

CONCEPTO	31/06/2019	2018
TERRENOS	7.620.563,08	7.639.639,72
CONSTRUCCIÓN	11.104.658,32	11.150.204,05
TOTAL	18.725.221,40	18.789.843,77

Las altas de inversiones inmobiliarias durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2019 son las siguientes:

Dirección	Fecha de adquisición	Valor en escritura	Referencia catastral
C/Doctor Trueta, 173 – Bcn 4 plazas Parking	05/06/2019	50.000,00	323606DF3833C0001GP

A partir de la valoración de inmuebles realizada por Gesvalt a 31/12/2018 (entidad independiente) y sin que existan o se tenga conocimiento de elementos que pudieran alterar la valoración realizada, se ha confeccionado el siguiente cuadro que pone de relevancia la consistencia de los activos e inversiones del Grupo, por lo que no se consideran escenarios de incertidumbre.

A continuación, se informa de la valoración de los inmuebles propiedad del Grupo a fecha de cierre del ejercicio anterior; al cierre ejercicio 2019 se procederá a realizar otra tasación de éstos y de las adquisiciones que se realicen en el ejercicio 2019.

Los inmuebles propiedad de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018 son, (en euros):

Dirección	Población	Valor de adquisición a 31/12/2018	Valor de recuperación a 31/12/2018
C/ Escorial 30-32	Barcelona	358.665	611.481,00
C/ Escorial 30-32	Barcelona	153.713	
C/ Carreras Candí 3-7	Barcelona	685.000	891.126,00
C/ Sant Eusebi 25	Barcelona	700.000	808.785,00
Avda. Icaria 157	Barcelona	135.000	283.295,00
Gran Vía 923	Barcelona	255.000	398.889,00

Dirección	Población	Valor de adquisición a 31/12/2018	Valor de recuperación a 31/12/2018
C/ Montesa 15	Madrid	1.380.000	1.930.533,00
C/ Arturo Soria 301	Madrid	669.500	765.857,00
C/ José Gutiérrez Maroto 22	Madrid	506.907	663.017,00
C/ Padilla 334	Barcelona	89.641	145.440,00
C/ Pau Claris 184	Barcelona	1.537.498	1.768.060,00
C/ Doctor Trueta 183	Barcelona	5.403.289	5.796.065,00
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	772.102	5.130.566,00
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	3.610.290,29	
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	178.765,53	
C/ Francisco Aguirre 274	Talavera R.	151.688,67	
C/ Ronda República 145	Mataró	405.950,32	335.319,00
TOTAL INVERSIONES INMOBILIARIAS		16.993.009,81	19.528.433,00
C/ Pau Claris, 162	Barcelona	564.272,72	626.574,00
TOTAL INMOVILIZADO MATERIAL		564.272,72	626.574,00
TOTAL INVERSIONES en ESPAÑA		17.557.282,53	20.155.007,00

Los inmuebles propiedad de la Sociedad Dependiente a 31 de diciembre de 2018 son, (en euros):

Dirección	Población	Valor de adquisición a 31/12/2018 (*)	Valor de recuperación a 31/12/2018
Edificio Fort Myer	Miami	685.380,01	747.369,00
Edificio Orlando	Orlando	1.383.856,46	1.615.227,00
TOTAL INVERSIONES en EE.UU		2.069.236,47	2.362.596,00

(*) No incluye la imputación a inversiones inmobiliarias de la diferencia de consolidación.

En total las inversiones en inmuebles del Grupo ascienden a, (en euros):

	Valor de adquisición a 31/12/2018	Valor de recuperación a 31/12/2018
INVERSIONES EN ESPAÑA	17.557.282,53	20.155.007,00
INVERSIONES EN EE.UU	2.069.236,47	2.362.596,00
TOTAL INVERSIONES	19.626.519,00	22.517.603,00

No se han producido bajas de inmuebles durante el primer semestre del ejercicio 2019.

El detalle y descripción de las inversiones inmobiliarias, destinadas íntegramente al alquiler, es el siguiente:

Dirección	Población	A 30/06/2019	A 31/12/2018
C/ Escorial	Barcelona	358.664,79	358.664,79
C/ Escorial	Barcelona	153.713,48	153.713,48
C/ Carreras Candi	Barcelona	685.000,00	685.000,00
C/ Sant Eusebi	Barcelona	700.000,00	700.000,00
Avda. Icaria	Barcelona	135.000,00	135.000,00

Dirección	Población	A 30/06/2019	A 31/12/2018
Gran Vía	Barcelona	255.000,00	255.000,00
C/ Montesa	Madrid	1.380.000,00	1.380.000,00
C/ Arturo Soria	Madrid	669.500,00	669.500,00
C/ José Gutiérrez Maroto	Madrid	506.906,95	506.906,95
C/ Padilla	Barcelona	89.641,10	89.641,10
C/ Pau Claris	Barcelona	1.537.498,25	1.537.498,25
C/ Doctor Trueta	Barcelona	5.403.288,63	5.403.288,63
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	772.102,12	772.102,12
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	3.610.290,29	3.610.290,29
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	178.765,53	178.765,53
C/ Francisco Aguirre	Talavera R.	151.688,67	151.688,67
C/ Ronda Alfonso XII	Mataró	405.950,00	405.950,00
Edificio For Mayer	Estados Unidos	787.325,90	787.325,90
Edificio Orlando	Estados Unidos	1.469.532,97	1.469.532,97
C/ Doctor Trueta, 173 (4 Parkings)	Barcelona	50.000,00	0,00
Amortización acumulada		-574.647,28	-445.486,69
Valor neto		18.725.221,40	18.804.381,99

El inmueble registrado en el inmovilizado material, con un valor neto contable de 557.392,06 € (560.044,12 € a 31 de diciembre de 2018), está ofrecido en garantía hipotecaria, quedando un saldo pendiente de pago de 343.402,71€ a 30 de junio de 2019 (353.403,34 € a 31 de diciembre de 2018).

Inversiones inmobiliarias con un valor de coste de 18.512.849,36 € (mismo importe a 31 de diciembre de 2018) están ofrecidas en garantía hipotecaria, quedando un saldo pendiente de pago de 8.475.331,43 € a 30 de junio de 2019 (8.739.076,44 € a 31 de diciembre de 2018).

Los inmuebles que no garantizan la deuda hipotecaria son:

Dirección	Población
C/ Escorial 30-32	Barcelona
C/ Escorial 30-32	Barcelona
Avda. Icaria 157	Barcelona
C/ Padilla 334	Barcelona
C/ Doctor Trueta, 173 (4 parkings)	Barcelona

- Todas las inversiones inmobiliarias están destinadas al arrendamiento operativo sin opción de compra.
- Los ingresos procedentes de estas inversiones ascienden a 558.536,38 euros a 30 de junio de 2019.
- Los gastos, incluidos los tributos que gravan estas inversiones, ascienden a 612.887,86 euros durante el primer semestre del ejercicio 2019.

9. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2019 han sido los siguientes (en euros):

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 30-06-2019
SALDO INICIAL BRUTO	2.322,00
(+) Entradas	2.621,92
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	4.943,92
Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 30-06-2019
SALDO INICIAL BRUTO	38,70
(+) Aumento dotaciones	484,92
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	523,62
VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE A 30 DE JUNIO DE 2019	4.420,30

Movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31-12-2018
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Entradas	2.322,00
(-) Salidas	0,00
SALDO FINAL BRUTO	2.322,00

Movimientos de la amortización del INMOVILIZADO INTANGIBLE	Importe a 31-12-2018
SALDO INICIAL BRUTO	0,00
(+) Aumento dotaciones	38,70
(+) Aumento por adquisiciones o traspasos	0,00
(-) Salidas, bajas o traspasos	0,00
SALDO FINAL BRUTO	38,70
VALOR NETO CONTABLE INMOVILIZADO INTANGIBLE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	2.283,30

Las inversiones en aplicaciones informáticas corresponden al desarrollo de la página web corporativa que se amortizan linealmente a razón de un 20% anual.

No existen inmovilizados intangibles totalmente amortizados.

No existen subvenciones vinculadas a estos bienes.

10. ARRENDAMIENTOS

Arrendamientos financieros

El Grupo no tiene arrendamientos financieros como tales.

Arrendamientos operativos

- a) No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- b) No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- c) Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la entidad con terceros tienen una duración establecida de entre 3 años y los 10 años.
- d) La actualización de las rentas pactadas en los inmuebles alquilados acostumbra a tener carácter anual, a partir de la fecha del contrato.
- e) De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones de ningún tipo, nuevos contratos de arrendamientos, endeudamientos adicionales o cualquier otra restricción.

A 30 de junio de 2019, el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de sus inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactas contractualmente (en euros):

	Euros
hasta 1 año	1.072.716,36
año 1	1.099.534,27
año 2	1.127.022,63
año 3	1.155.198,19
año 4	1.184.078,15
año 5	1.213.680,10
Más de 5 años	1.244.022,10

Los gastos de comunidad, así como el impuesto sobre bienes inmuebles, son asumidos por el arrendador, en la mayoría de los contratos, quien, adicionalmente, se encarga de contratar y gestionar los servicios asociados a los inmuebles objeto de alquiler.

11. ACTIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) noventa de instrumentos financieros es el siguiente, (en euros):

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 30/06/2019	Importe 30/06/2019	Importe 30/06/2019
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	155.250,00
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	155.250,00

	Activos financieros a largo plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2018	Importe 31/12/2018	Importe 31/12/2018
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	149.950,00
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	149.950,00

Los activos a largo corresponden a Fianzas a largo plazo constituidas por el Grupo, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables.

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 30/06/2019	Importe 30/06/2019	Importe 30/06/2019
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	197.805,73
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	197.805,73

	Activos financieros a corto plazo		
	Instrumentos del patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos / derivados / otros
	Importe 31/12/2018	Importe 31/12/2018	Importe 31/12/2018
Activos valor razonable con cambios en PYG	0,00	0,00	0,00
1. Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2. Otros	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	207.699,19
Activos disponibles para la venta	0,00	0,00	0,00
1.- Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00
2.- Valorados a coste	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	207.699,19

No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.

12. PASIVOS FINANCIEROS

El valor en libros de cada una de las categorías de pasivos financieros, de conformidad con la norma de registro y valoración (NRV) noventa de instrumentos financieros, es el siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 30/06/2019	Importe 30/06/2019	Importe 30/06/2019
Débitos y partidas a pagar	8.282.910,07	0,00	207.294,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	8.282.910,07	0,00	207.294,00

	Pasivos financieros a largo plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 31/12/2018	Importe 31/12/2018	Importe 31/12/2018
Débitos y partidas a pagar	8.575.649,83	0,00	643.194,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	8.575.649,83	0,00	643.194,00

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 30/06/2019	Importe 30/06/2019	Importe 30/06/2019
Débitos y partidas a pagar	535.824,07	0,00	2.428.235,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	535.824,07	0,00	2.428.235,00

	Pasivos financieros a corto plazo		
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados / Otros
	Importe 31/12/2018	Importe 31/12/2018	Importe 31/12/2018
Débitos y partidas a pagar	516.829,05	0,00	1.730.745,87
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	0,00	0,00	0,00
1.- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00
2.- Otros	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00
TOTAL	516.829,05	0,00	1.730.745,87

Existen deudas con partes vinculadas indicadas en la Nota 21 de operaciones con partes vinculadas.

El Grupo tiene deudas con garantía hipotecaria detallados en la Nota 8 de inversiones inmobiliarias e inmovilizado material.

Las otras deudas a largo plazo corresponden en su gran mayoría a fianzas recibidas por inmuebles arrendados.

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo, según clasificación por año de vencimiento, son los siguiente por cada una de las partidas:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	535.824,07	737.972,42	423.524,69	427.098,21	430.806,21	6.263.508,54	8.818.734,14
Otras deudas	18,15	0,00	0,00	0,00	0,00	207.294,00	207.312,15
Deudas con empresas vinculadas	2.341.253,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.341.253,01
Proveedores	86.963,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.963,84
TOTAL	2.964.059,07	737.972,42	423.524,69	427.098,21	430.806,21	6.470.802,54	11.454.263,14

Para las otras deudas que corresponden a las fianzas por arrendamientos, los vencimientos están en función de cada contrato, los cuales pueden ser prorrogables, por tanto, todos se estiman a más de 5 años.

Tal y como se indica en la Nota 20 de hechos posteriores, la sociedad ha procedido a refinanciar un préstamo en julio de 2019.

El tipo de interés medio de endeudamiento es el de mercado, que oscila entre un 2,5% y un 3,8% de tipo de interés dependiendo del tipo de préstamo.

13. PATRIMONIO NETO

13.1 Capital social

Durante el primer semestre de 2019 no se han producido variaciones en el capital social de la Sociedad Dominante.

Al 30 de junio de 2019 el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A asciende a 9.577.226 euros y está representado por 9.577.226 acciones ordinarias, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a contratación pública y cotización oficial en el MAB desde enero del año 2019, formando parte del segmento SOCIMI.

Al 30 de junio de 2019 los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. tanto directas como indirectas, superiores al 10% del capital social, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el MAB SOCIMI a 9 de julio de 2019, hecho relevante donde se detalla la participación al 30 de junio de 2019, son los siguientes:

Accionistas	Participación directa (%)
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L	17,50%
Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L.	16,42%
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L.	15,30%
Artic Badeck, S.L.	13,60%
Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas I SPA-Chile	13,23%

A continuación, se muestra una tabla con la participación de los accionistas indirectos de la Sociedad Dominante, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el MAB SOCIMI a 9 de julio de 2019, hecho relevante donde se detalla la participación al 30 de junio de 2019:

Accionistas		Participación indirecta %
D. Carlos Massu Yarur	(a)	18,35%
D. Luis Alberto Akel Valech	(b)	17,28%
D. Salomón Minzer Muchnick	(c)	15,30%
D. Cristian Jijena de Solminihac	(d)	14,33%

(a) D. Carlos Massu a través de: (i) Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 1% e indirectamente el 99%) controla el 17,50% de la Sociedad; (ii) Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas I SPA-Chile (sociedad de la que controla el 6,4% del capital social) controla el 0,85% de la Sociedad.

(b) D. Luis Alberto Akel a través de: (i) Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 2,33% e indirectamente el 97,67%) controla el 16,42% de la Sociedad; (ii) Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas I SPA-Chile (sociedad de la que controla el 5,67% del capital social) controla el 0,75% de la Sociedad; (iii) Parkrose Chile, S.A. (sociedad de la que controla el 100% del capital) controla el 0,1% de la Sociedad. Por error, pendiente de subsanación a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, en el Hecho Relevante publicado en el MAB el 9 de julio de 2019 se indicaba que la participación indirecta de D. Luis Alberto Akel era del 18,88% al 30 de junio de 2019.

- (c) D. Salomón Minzer a través de Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 0,01% e indirectamente el 99,99% del capital social) controla el 15,30% de la Sociedad.
- (d) D. Cristian Jijena de Soliminihac a través de: (i) Artic Badeck, S.L. (sociedad de la que controla el 100%) controla el 13,60% de la Sociedad; ii) Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas I SPA-Chile (sociedad de la que controla el 5,51% del capital social) controla el 0,73% de la Sociedad.

Por último, indicamos que, a 30 de junio de 2019, los consejeros que tienen una participación igual o superior al 1% del capital social, directa o indirectamente, de acuerdo con el hecho relevante publicado en el MAB SOCIMI a 9 de julio de 2019, hecho relevante donde se detalla la participación al 30 de junio de 2019 son:

Consejeros	Participación directa %	Participación indirecta %	Participación total %
D. Luis Alberto Akel Valech	0,00%	17,28% (a)	17,28%
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (representado por D. Carlos Massu Yarur)	17,50%	0,00%	17,50%
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (representado por D. Salomón Minzer Muchnick)	15,30%	0,00%	15,30%
Artic Badeck, S.L. (representado por D. Cristian Jijena de Soliminihac)	13,60%	0,00%	13,60%

- (a) Por error, pendiente de subsanación a la fecha de formulación de estos estados financieros intermedios, en el Hecho Relevante publicado en el MAB el 9 de julio de 2019 se indicaba que la participación indirecta de D. Luis Alberto Akel era del 18,88% al 30 de junio de 2019.

13.2 Prima de emisión

No existe como tal.

13.3 Reservas

El detalle de las reservas al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
RESERVA LEGAL	34.908,12	34.908,12
RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS	-56.887,52	-61.231,24
OTRA RESERVAS	-458,69	-1.497,42
TOTAL RESERVAS	-22.438,02	-27.820,47

Reserva legal

La reserva legal se dotará 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.

Al 30 de junio de 2019, el Grupo no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto

Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

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 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2019	31/12/2018
INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP	-56.887,52	-61.231,24
TOTAL RESERVAS EN SOCIEDADES CONSOLIDADAS	-56.887,52	-61.231,24

Dividendos

Por acuerdo de las Juntas y dada la trayectoria de pérdidas acumuladas desde su creación no se han repartido dividendos.

13.4 Acciones propias

Al 30 de junio de 2019, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 123.440,35 euros, correspondientes a 109.239 acciones, representativas del 1,14% del capital social.

El movimiento habido durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 ha sido el siguiente:

	NÚMERO DE ACCIONES	EUROS
SALDO A 1 DE ENERO DE 2018	-	-
ADICIONES	132.744	150.001,00
RETIROS	0	0,00
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	132.744	150.001,00
RETIROS	-23.505	-26.560,65
SALDOS AL 30 DE JUNIO DE 2019	109.239	123.440,35

13.5 Ajustes de valor

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe de los ajustes de valor por cambios de conversión de las cifras de la Sociedad Dependiente de dólares a euros.

	EUROS
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	0,00
DIFERENCIAS DE CONVERSIÓN 2018	29.325,38
SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	29.325,38
DIFERENCIAS 6 MESES DE 2019	-607,38
SALDO A 30 DE JUNIO DE 2019	28.718,00

Durante el proceso de consolidación se ha puesto de manifiesto unas diferencias de conversión (dólar/euro) en la sociedad dependiente (PROPERTY) de conformidad con el artículo 61 del RD 1159/2010 y por aplicación de lo siguiente:

Los Fondos Propios en el momento de la adquisición se han actualizado al tipo medio de cambio del 01/01/2018, fecha de primera consolidación, que es el de 1,199 dólares/euros.

- Las partidas de Activo y Pasivo se han actualizado al tipo medio de cambio del 30/06/2019, que es el de 1,138 dólares/euros (1,146 a 31/12/2018).

- Las partidas de la Cuenta de Resultados se han actualizado al tipo medio de cambio del 30/06/2019, que es el de 1,138 dólares/euros (1,146 a 31/12/2018).

- Se han producido una diferencia por ajustes de conversión del balance de situación consolidado por la aplicación de los tipos de cambio a la moneda funcional (euro) comentados en los puntos anteriores.

14. MONEDA EXTRANJERA

El detalle de las partidas objeto de consolidación, expresadas en moneda extranjera, pertenecientes la Sociedad Dependiente son los siguientes:

30-06-2019:

	Importe en dólares	Importe en euros
Total partidas Activo	2.313.100	2.032.601
Cifra de negocios	60.000	52.724
Resultados	-29.055	-25.532

31-12-2018:

	Importe en dólares	Importe en euros
Total partidas Activo	2.331.040	2.034.066
Cifra de negocios	168.431	146.973
Resultados	-8.138	-7.101

La Sociedad dominante del Grupo ha recibido servicios en dólares cuyo contra valor en euros asciende a 15.375,05 euros durante el primer semestre del ejercicio 2019.

Las diferencias de conversión han sido analizadas en la Nota 13.5.

15. IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y OTROS TRIBUTOS

15.1 *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas*

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de junio de 2019 es la siguiente (en euros):

	A 30/06/2019		A 31/12/2018	
	DEUDORES	ACREEDORES	DEUDORES	ACREEDORES
POR IMP. SOCIEDADES	52.907,20		50.301,75	
IRPF + SEG. SOCIAL		5.396,99		
POR IVA		41.313,92		28.466,44
TOTAL	52.907,20	46.710,91	50.301,75	28.466,44

15.2 Gasto por Impuesto sobre Sociedades

El gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en el presente ejercicio (ni en el cierre del ejercicio 2018) no se ha registrado ningún importe en concepto de gasto por impuesto sobre beneficios.

La Sociedad Dominante, en el ejercicio no ha registrado activos ni pasivos por impuestos diferidos originados este ejercicio dado que todos los ajustes fiscales señalados en la conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal tributan a un tipo de gravamen del 0% (bajo la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI).

La Junta de la Sociedad Dominante del 25 de enero de 2017 aprobó acogerse al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2017. Y al cumplir con los requisitos exigidos el tipo impositivo aplicable es "0". Por lo que no resulta gasto por el impuesto.

15.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018. El Grupo tenía abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de ellos mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados adjuntos.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, la información exigida es detallada en la Nota 25.

15.5 Bases Imponibles Negativas

No existen bases imponibles negativas pendientes de compensación anteriores a la entrada de la sociedad en el régimen de SOCIMI.

15.6 Otra información

La Sociedad Dependiente tributa los impuestos a los cuales está obligada en su país de origen en Estados Unidos, sin que a criterio del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo se pueda generar ninguna responsabilidad o contingencia significativa.

16. INGRESOS Y GASTOS

a. Consumos

No existen consumos ni compras de aprovisionamientos como tales.

b. Resultados por enajenaciones, permutas y otros resultados

En el presente ejercicio no se ha producido ninguna permuta, ni enajenación de bienes, tampoco se han registrado resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida de "Otros resultados".

c. Gastos de personal y plantilla media

	30/06/2019
SUELDOS Y SALARIOS	9.414,72
SEGURIDAD SOCIAL A CARGO EMPRESA	2.986,97
TOTAL (euros)	12.401,69

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019 ha sido de 0,45 (0 durante el ejercicio 2018). No existe personal con discapacidad reconocida.

17. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados 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 importe y/o momento de cancelación.
- Contingencias: 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 del Grupo.

La política del Grupo es reconocer, en su caso, en los estados financieros intermedios **resumidos** consolidados, todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, 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, en su caso, 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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra, en su caso, como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

18. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos al respecto en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

19. DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

El Grupo, dada su actividad, no tiene derechos de emisión de gases de efecto invernadero asignados, ni se han producido movimientos de derechos durante el ejercicio. Tampoco figuran contabilizados gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero ni se han dotado provisiones por este concepto.

20. HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al 30 de junio de 2019 ha tenido lugar los siguientes hechos posteriores:

- El 1 de julio de 2019, la Sociedad Dominante suscribió con CAIXABANK S.A. un contrato de préstamo hipotecario, por un importe de dos millones cuatrocientos mil (2.400.000) euros, por una duración máxima de ciento ochenta (180) meses, pagadero mensualmente y con un tipo de interés fijo anual del 2,64%, habiendo otorgado un derecho real de hipoteca sobre el activo inmobiliario propiedad de la Sociedad Dominante sito en la calle Doctor Trueta, 183 (Barcelona). Dicho contrato no tiene covenants establecidos o ratios de cobertura del servicio de la deuda.

Asimismo, se ha ofrecido en garantía los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipoteca, sus frutos, las rentas vencidas y no satisfechas, así como las indemnizaciones por siniestro o por expropiación.

Con esta operación, la Sociedad Dominante ha cancelado el importe pendiente (un millón seiscientos cuarenta y un mil setenta y dos euros y setenta y nueve céntimos (1.641.072,79 euros)) del préstamo hipotecario suscrito con la entidad bancaria Banco Sabadell. Con el importe restante la Sociedad Dominante pretende reforzar su capacidad financiera para afrontar la adquisición de activos inmobiliarios.

- Con fecha 16 de julio de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante aprobó convocar una junta general extraordinaria de accionistas para el día 18 de octubre de 2019 con una propuesta de ampliación de capital por capitalización de préstamos de partes vinculadas por importe de 2.245.500 euros y con una propuesta de ampliación de capital aportación dineraria.

21. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, los accionistas, miembros del Consejo de Administración, así como las entidades sobre las que éstos puedan ejercer una influencia significativa o tener su control. El detalle de las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la Sociedad Dominante o entidades de su grupo, y las partes vinculadas es:

	ARTIC BADEK SL				
Denominación de la parte vinculada	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL	ARTIC BADEK SL
Nacionalidad	España				
NIF	B66966524				
% de participación	13,60%				
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA				
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones				
Cuentas contables	521000000				
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP				
Nominal del préstamo	-398.500,00 (*)	-45.000,00 (*)	-50.000,00 (*)	-150.000,00 (*)	-13.500,00
Saldo pendiente a 30/06/2019	-404.428,37	-45.669,45	-50.743,85	-150.484,49	-13.500,00
Gasto Financiero	5.928,37	669,45	743,85	483,49	0,00
Tipo de interés anual	1%	3%	3%	0,65% MENSUAL	3%
Fecha del contrato	18/07/2018	24/09/2018	31/12/2018	28/12/2018	22/05/2019
Fecha de Vencimiento	18/10/2018	24/03/2019	31/03/2019	28/06/2019	15/12/2019
Resultado de la operación PyG	0	0	0	0	0

INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL				
Denominación de la parte vinculada	INVERSIONES EUROAM. PARKROSE SL			
Nacionalidad	España			
NIF	B66563420			
% de participación	16,54%			
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA			
Actividad desarrollada	Alquiler de locales			
Cuentas contables	521000004			
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP			
Nominal del préstamo	-75.000,00 (*)	-45.000,00 (*)	-50.000,00 (*)	-13.500,00
Saldo pendiente a 30/06/2019	-75.371,92	-45.669,45	-50.743,84	-13.500,00
Gasto Financiero	371,92	669,45	743,84	0,00
Tipo de interés anual	1%	3%	3%	3%
Fecha del contrato	18/07/2018	24/09/2018	31/12/2018	28/05/2019
Fecha de Vencimiento	18/10/2018	24/03/2019	31/03/2019	15/12/2019
Resultado de la operación PyG	0	0	0	0

INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL			
Denominación de la parte vinculada	INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL	INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL	INMOB. E INV. CURAMAVIDA SL
Nacionalidad	España		
NIF	B66999491		
% de participación	17,50%		
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA		
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones		
Cuentas contables	521000002		
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP		
Nominal del préstamo	-398.500,00 (*)	-45.000,00 (*)	-50.000,00 (*)
Saldo pendiente a 30/06/2019	-404.428,37	-45.669,45	-50.616,44
Gasto Financiero	5.928,37	669,45	616,44
Tipo de interés anual	3%	3%	3%
Fecha del contrato	18/07/2018	27/09/2018	31/01/2019
Fecha de Vencimiento	18/10/2018 (**)	27/06/2020 (**)	30/04/2019
Resultado de la operación PyG	0	0	0

INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL					
Denominación de la parte vinculada	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL	INMOB. E INV. DYS ESPAÑA SL
Nacionalidad	España				
NIF	B66984303				
% de participación	15,30%				
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA				
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones				
Cuentas contables	521000003				
Descripción de la operación	Préstamo recibido CP				
Nominal del préstamo	-398.500,00 (*)	-45.000,00 (*)	-120.000,00 (*)	-50.000,00 (*)	-13.500,00
Saldo pendiente a 30/06/2019	-400.476,12	-45.669,45	-120.779,18	-50.731,51	-13.500,00
Gasto Financiero	1.976,12	669,45	779,18	731,51	0,00
Tipo de interés anual	1%	3%	3%	3%	3%
Fecha del contrato	18/07/2018	24/09/2018	12/04/2019	03/01/2019	22/05/2019
Fecha de Vencimiento	18/10/2018	24/03/2019	30/04/2019	03/04/2019	15/12/2019
Resultado de la operación PyG	0	0	0	0	0

	INMOB. RENTAS E INVERSIONES SPA II	SOCIOS Y ADMINISTRADORES		
Denominación de la parte vinculada	INMOB. RENTAS E INVERSIONES IBEROAMERICANAS SPA II	SOCIOS Y ADMINISTRADORES		
Nacionalidad	Chile	-		
NIF	N5121539J			
% de participación	4,17%			
Tipo de participación (directa ó indirecta) o tipo de vinculación	DIRECTA	DIRECTA		
Actividad desarrollada	Gestión inmobiliaria y gestión de participaciones	-		
Cuentas contables	521000005	521090001	551	532/551
Descripción de la operación	Préstamo a C/P	Cuenta corriente contable	Cuenta corriente contable	Cuenta corriente contable
Nominal del préstamo	-325.000,00 (*)			15.985,00
Saldo pendiente a 30/06/2019	-329.834,93	-4.978,00	-24.458,20	15.985,00
Gasto Financiero	4.834,93	0,00	0,00	0,00
Tipo de interés anual	1%	-	-	-
Fecha del contrato	18/07/2018	-	-	-
Fecha de Vencimiento	18/10/2018			
Resultado de la operación PyG	0	0	0	0

(*) Corresponden a los préstamos propuestos para ser capitalizados por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante (ver punto 20 anterior).

(**) El vencimiento de estos préstamos fue modificado en virtud del acuerdo de 3 de mayo de 2019.

En relación con los préstamos y cuentas corrientes indicados en este apartado:

- no se han recibido ni ofrecido garantías;
- la contraprestación de todos ellos ha sido dineraria;
- no se han realizado correcciones por saldos de dudoso cobro;
- no se han reconocido gastos por deudas incobrables.

El importe total de préstamos recibidos de partes vinculadas asciende a 30 de junio de 2019 a 2.286.000 euros más 25.815,81 euros de intereses periodificados y 29.436,20 euros de cuenta corriente, por tanto, el importe pendiente en el pasivo con partes vinculadas asciende a 2.341.252,01 euros (2.030.479 euros a fecha de cierre del ejercicio 2018).

Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2019 se han incrementado los préstamos recibidos de partes vinculadas por importe de 260.500 euros.

El importe total de préstamos concedidos a partes vinculadas asciende a 30 de junio de 2019 a 15.985 euros, la misma cifra que a fecha de cierre del ejercicio 2018.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 de la Ley de Sociedades del Capital.

Si bien durante los 6 primeros meses del ejercicio 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha percibido ninguna remuneración por razón de su cargo, tampoco en el ejercicio 2018, la retribución por asistencia a consejos es de 600 € por consejero, con un máximo de 30.000 € de gasto para la Sociedad Dominante. Durante el 4º trimestre del ejercicio 2019 la Sociedad Dominante pagará a los consejeros por su asistencia a seis consejos de administración. Adicionalmente, no se le han concedido anticipos ni créditos ni otros beneficios sociales, y no se han contraído obligaciones en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

No existe personal de alta dirección distinto de Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Durante los 6 primeros meses del ejercicio 2019 la Sociedad Dominante ha recibido servicios profesionales en concepto de asesoramiento y gestión comercial de compra de inmuebles y obtención de financiación, entre otros, de la sociedad de nacionalidad chilena GÉNESIS GROUP SERVICIOS Y PROYECTOS INTEGRADOS, S.A. El importe de estos servicios ha ascendido a 24.376,48 euros (97.604,38 euros en 2018 íntegro). La vinculación se estableció al actuar ésta en representación del Fondo de Inversión Iberoamericano que fue socio de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. hasta octubre de 2017.

Durante el ejercicio 2019, hasta 30 de junio, la entidad GÉNESIS SERVICIOS GLOBALES, S.L. como gestora de la SOCIMI, a partir de octubre de 2018, ha percibido 26.911,50 euros por sus servicios profesionales, de la Sociedad Dominante (6.974,83 euros para el 2018 íntegro).

Durante el ejercicio 2019, hasta 30 de junio, se han recibido servicios de la entidad INVERSIONES EUROAMERICANAS por importe de 2.028,42 euros (18.783,40 euros en el 2018 íntegro), de la Sociedad Dominante.

Durante el primer semestre del año 2019 se ha facturado alquileres de inmuebles por importe de 20.850 euros a partes vinculadas.

22. INFORMACIÓN SEGMENTADA

La información segmentada respecto a las actividades del Grupo, en euros, es la siguiente:

Cifra de negocios por categoría de actividades		
Descripción de la actividad	CNAE	30/06/2019
Alquiler de bienes inmuebles	682	558.536,38
Total actividades		558.536,38

Cifra de negocios por mercados geográficos	
	30/06/2019
Mercado Nacional	505.812,30
Resto UE	0
Resto del mundo (EEUU)	52.724,08
TOTAL	558.536,38

23. OTRA INFORMACIÓN

No existen garantías ni acuerdos con terceros relevantes no detallados en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

La Sociedad Dominante designó a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado y a Renta 4 Banco, S.A. como Proveedor de Liquidez.

Los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales de verificación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2019 ascienden a 6.200 euros. Los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales de verificación de las cuentas anuales individuales del ejercicio 2018 ascendieron a 9.400 euros, y por la verificación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 ascendieron a 3.200 €.

Como hecho posterior al cierre de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados destacamos que los honorarios de Auren Auditores SP, S.L.P. por los servicios profesionales relacionados con el informe especial de aumento de capital por compensación de créditos, de septiembre de 2019, han ascendido a 2.210 €.

Ni la Sociedad de auditoría ni ninguna otra relacionada con ella han facturado otros servicios diferentes a los aquí indicados.

24. INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades

Con el objeto de poder acogerse desde el ejercicio 2017 al régimen jurídico y fiscal previsto en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, durante el ejercicio 2017 (22/11/2017) la Sociedad realizó una combinación de negocios (ver nota 4). Puesto que los socios consideraron que dicho fin era un motivo económico válido, estas operaciones se acogieron al régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

A continuación, se detalla la información a incluir en las cuentas anuales de la entidad adquirente, conforme a lo establecido en el artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades:

Fusión Ejercicio 2017: INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE. S.L.U.

Año de adquisición	Detalle de los bienes adquiridos	Entidad Transmitedente		Entidad adquirente (IPRI)	
		Valor del inmueble	Amort. Acum a 01/01/2017	Valor del inmueble	Amort. Acum. a 01/01/2017
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	743.355,06	857,91	978.819,38	857,91
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	594.641,75	675,88	780.145,89	675,88
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	594.641,76	675,88	780.145,91	675,88
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	594.641,77	675,88	780.145,92	675,88
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	594.658,11	675,90	780.167,37	675,90
2016	BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	594.658,14	675,90	780.167,40	675,90
2017	BARCELONA - DR. TRUETA 183 PARKING	387.456,17	0,00	523.696,76	0,00
		4.104.052,76	4.237,35	5.403.288,63	4.237,35

Los valores que figuran en "valor inmueble" incorporan el valor de suelo y vuelo.

Diferencias en coste activado en 2017:

Detalle de los bienes adquiridos	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Suelo	Construcción	Total	Suelo	Construcción	Total	Suelo	Construcción	Total
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	252.740,72	490.614,34	743.355,06	252.740,72	726.078,66	978.819,38	0,00	-235.464,32	-235.464,32
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	208.124,61	386.517,14	594.641,75	208.124,61	572.021,28	780.145,89	0,00	-185.504,14	-185.504,14
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	208.124,61	386.517,15	594.641,76	208.124,61	572.021,30	780.145,91	0,00	-185.504,15	-185.504,15
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	208.124,62	386.517,15	594.641,77	208.124,62	572.021,30	780.145,92	0,00	-185.504,15	-185.504,15
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	208.130,34	386.527,77	594.658,11	208.130,34	572.037,03	780.167,37	0,00	-185.509,26	-185.509,26
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	208.130,34	386.527,80	594.658,14	208.130,34	572.037,06	780.167,40	0,00	-185.509,26	-185.509,26
BARCELONA - DR. TRUETA 183 PKS	92.989,48	294.466,69	387.456,17	92.989,48	430.707,28	523.696,76	0,00	-136.240,59	-136.240,59
TOTAL	1.386.364,72	2.717.688,04	4.104.052,76	1.386.364,72	4.016.923,91	5.403.288,63	0,00	-1.299.235,87	-1.299.235,87

A continuación, reproducimos las diferencias entre la amortización contable y fiscal a 31 de diciembre de 2018:

Detalle de los bienes adquiridos	AMORTIZACIÓN								
	A- Valor fiscal (histórico)			B- Contable (valor de fusión)			Diferencia (A-B)		
	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio	Base	Amortización acumulada	Amortización ejercicio
BARCELONA - DR. TRUETA 183 BJ	490.614,34	10.670,20	9.812,29	726.078,66	25.191,77	14.521,57	-235.464,32	-14.521,57	-4.709,28
BARCELONA - DR. TRUETA 183 2º	386.517,14	8.525,15	7.730,34	572.021,28	19.965,58	11.440,43	-185.504,14	-11.440,43	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 3º	386.517,15	8.525,15	7.730,34	572.021,30	19.965,58	11.440,43	-185.504,15	-11.440,43	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 4º	386.517,15	8.525,15	7.730,34	572.021,30	19.965,58	11.440,43	-185.504,15	-11.440,43	-3.710,09
BARCELONA - DR. TRUETA 183 5º	386.517,77	8.525,15	7.730,56	572.037,03	19.966,13	11.440,74	-185.519,26	-11.440,98	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 6º	386.517,80	8.555,63	7.730,56	572.037,06	19.966,13	11.440,74	-185.519,26	-11.410,50	-3.710,18
BARCELONA - DR. TRUETA 183 PKS	294.466,69	3.283,51	5.889,33	430.707,28	11.897,66	9.614,15	-136.240,59	-8.614,15	-3.724,82
TOTAL	2.717.668,04	56.609,94	54.353,76	4.016.923,91	136.918,43	81.338,49	-1.299.255,87	-80.308,49	-26.984,73

Dado que los presentes estados financieros consolidados son interinos, no se incluye el cálculo de las diferencias entre la amortización contable y fiscal a 30 de junio de 2019.

25. INFORMACIÓN EXIGIDA DERIVADA DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI DE CONFORMIDAD CON LA LEY 11/2009

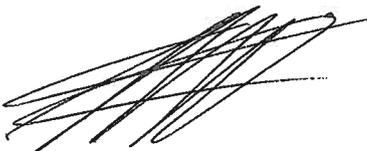
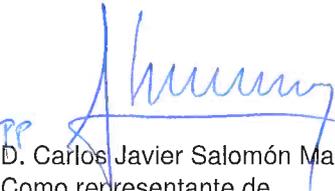
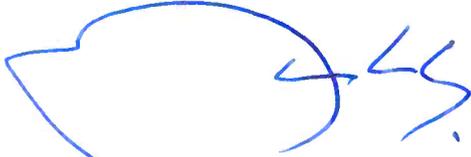
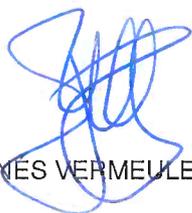
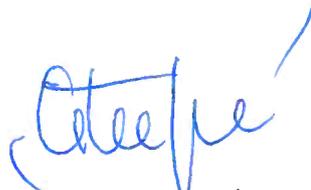
En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

a)	Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Reserva Legal: 34.908,19 euros, procedentes de la distribución del resultado del ejercicio 2016, distribución aprobada por la Junta de Socios del 30/06/2017
b)	Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley: <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Durante los ejercicios en que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no se dispone de Reservas
c)	Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en dicha Ley: <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	Durante los ejercicios en que la sociedad ha tributado en el régimen de SOCIMI no ha obtenido beneficios por lo que no ha distribuido dividendos
d)	Dividendos distribuidos con cargo a reservas: <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	El Grupo no ha distribuido dividendos con cargo a reservas
e)	Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras e) y d) anteriores	N/A

f)	Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Barcelona - Escorial 30	02/01/2014
		Barcelona - Carreras Candi 3-7	25/07/2014
		Barcelona - Sant Eusebi 25	07/11/2014
		Barcelona – Gran Via 923	10/12/2014
		Barcelona – Avda. Icaria	30/12/2014
		Madrid – Montesa 15	04/08/2015
		Madrid – Arturo Soria 301	06/09/2016
		Madrid – Jose Maroto 22	08/02/2017
		Barcelona – Padilla 334	24/01/2017
		Barcelona – Pau Claris 184	11/10/2017
		Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	30/11/2016 (*)
		Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	09/05/2017 (*)
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018
Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	31/07/2018		
Mataró - C/ Ronda Alfonso XII	26/09/2018		
Barcelona Doctor Trueta, 173 4 Parkings	05/06/2019		
(*)El inmueble de Dr. Trueta fue adquirido por INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE que fue absorbida por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A. con efectos contables del 01/01/2017			
g)	Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley	N/A	

		Dirección	Coste de coste
h)	Identificación de los activos que computan en el 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley referenciada	Barcelona - Escorial 30	512.378,27
		Barcelona - Carreras Candi 3-7	685.000,00
		Barcelona - Sant Eusebi 25	700.000,00
		Barcelona – Gran Via 923	255.000,00
		Barcelona – Avda. Icaria	135.000,00
		Madrid – Montesa 15	1.380.000,00
		Madrid – Arturo Soria 301	669.500,00
		Madrid – Jose Maroto 22	506.906,95
		Barcelona – Padilla 334	89.641,10
		Barcelona – Pau Claris 184	1.537.498,25
		Barcelona – Dr. Trueta 183 bjs.	978.819,38
		Barcelona – Dr. Trueta 183 2º	780.145,89
		Barcelona – Dr. Trueta 183 3º	780.145,91
		Barcelona – Dr. Trueta 183 4º	780.145,92
		Barcelona – Dr. Trueta 183 5º	780.167,37
		Barcelona – Dr. Trueta 183 6º	780.167,40
		Barcelona – Dr. Trueta 183 Parkings	523.696,76
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	772.102,12
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	3.610.290,29
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	178.765,53
		Talavera R. - C/ Francisco Aguirre	151.688,67
		Mataró - C/ Ronda Alfonso XII	405.950,00
		Barcelona – Doctor Trueta, 173	50.000,00
		Miami	685.380,01
Orlando	1.383.856,46		
	Amortización acumulada	-574.647,28	
	TOTAL	18.537.599,00	
i)	Reservas procedentes de ejercicios en que 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 proceden dichas reservas	N/A	

En Barcelona, a 18 de octubre de 2019, quedan formulados los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados a 30 de junio de 2019, que se componen de 48 páginas, firmando el Consejo de Administración:

 D. Luis Alberto Akel Valech En calidad de Presidente del Consejo de Administración	 D. Carlos Javier Salomón Massu Yarur Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.
 D. Salomón Eduardo Minzer Munchnick Como representante de INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.	 D. Cristian Iijena de Solminihac Como representante de ARTIC BADECK, S.L.
 D. José Mauricio Lazcano Garrido Como representante de GENESIS SERVICIOS GLOBALES, S.L.	 D.ª INÉS VERMEULEN FONT,
 D.ª CRISTINA GAVILÁN BRIALES	

ANEXO II Convocatoria de Junta General Extraordinaria de Accionistas e informes del Consejo de Administración y auditor

INMOBILIARIA PARKROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL

Por acuerdo del Consejo de Administración, de fecha 16 de julio de 2019, se convoca **Junta General Extraordinaria de Accionistas** de la Sociedad, en el domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris nº 162, 5º-2ª, para el día 18 de octubre de 2019, a las 10h horas, en primera convocatoria; y en segunda, en su caso, para el siguiente día, en el mismo lugar y hora, con arreglo al siguiente

ORDEN DEL DÍA

1º.- Aumento de capital por compensación de préstamos y en su caso modificación del Artículo 6º de los estatutos Sociales.

2º.- Aumento de capital mediante aportación dineraria y en su caso modificación del Artículo 6º de los estatutos Sociales.

3º.- Autorización al Consejo de Administración para la interpretación, subsanación, rectificación, aclaración, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos que se adopten por esta Junta; así como la delegación de las facultades necesarias para elevar a público los acuerdos adoptados.

5º. – Ruegos y preguntas.

6º.- Redacción, lectura y, en su caso, aprobación del acta.

DERECHO DE INFORMACION

Al margen de la información general y aclaraciones que puedan solicitar antes de la celebración de la Junta, los señores accionistas podrán examinar en el domicilio social u obtener de forma inmediata y gratuita, y a partir de esta fecha, los informes relativos a la modificaciones propuestas y la certificación del auditor de cuentas, de conformidad a lo previsto en el artículo 301 y 286 de la Ley de Sociedades de Capital.

DERECHO DE ASISTENCIA

Podrán asistir a la Junta General de Accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las entidades participantes en Iberclear con cinco días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la Junta General de Accionistas.

DERECHO DE REPRESENTACION

De conformidad con lo establecido en los artículos 184 de la Ley de Sociedades de Capital todo accionista podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista de la Sociedad.

La representación es siempre revocable. En todo caso, la asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación de la representación.

La representación deberá conferirse por escrito con carácter especial para cada Junta General por la totalidad de las acciones de que sea titular el representado. La representación podrá extenderse a aquellos puntos que, aun no previstos en el orden del día de la convocatoria, puedan ser tratados en la Junta General de Accionistas.

La facultad de representación se entiende sin perjuicio de lo establecido en la Ley para los casos de representación familiar y de otorgamiento de poderes generales.

Barcelona a 3 de septiembre de 2019.



D. LUIS ALBERTO AKEL VALECH

Presidente del Consejo de Administración

**INFORME EMITIDO POR LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., EN CUMPLIMIENTO DE LO PRECEPTUADO
EN EL ARTÍCULO 301.2 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

Como consecuencia de la intención de aumentar el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), mediante la creación de nuevas acciones y dado que el contravalor de dicho aumento consistirá en una compensación de créditos, los miembros de la Sociedad, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, han elaborado el presente Informe en el que se describe con detalle la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que han de emitirse y la cuantía del aumento haciéndose constar la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.

Asimismo se hace constar que de conformidad a lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, no hay derecho de preferente suscripción de acciones al tratarse de una ampliación de capital a cargo de aportaciones no dinerarias.

I. Naturaleza y características de los créditos a compensar e identificación de las sociedades aportantes.

Con fecha 18 de julio de 2018 cinco accionistas de la Sociedad que se indican a continuación, concedieron a la Sociedad préstamos al objeto de financiar a la Sociedad la compra de un activo inmobiliario situado en Talavera de la Reina. De conformidad con la estipulación Tercera de dichos préstamos, el vencimiento de los mismos se producía a los tres meses de su suscripción, esto es, el pasado 18 de octubre de 2018, pudiendo las partes acordar la capitalización de los mismos y su aportación a un aumento de capital. Dicha aportación no pudo llevarse a cabo en el mes de octubre de 2018 ya que la sociedad estaba inmersa en el proceso de salida en el MAB y la ejecución de los acuerdos de ampliación de capital hubiera demorado el proceso.

Asimismo, cuatro de los accionistas también concedieron en septiembre de 2018 a la sociedad préstamos por importe de 45.000.-euros, al objeto de financiar a la Sociedad la compra de un activo inmobiliario situado en Mataró (Barcelona).

Estos cuatro accionistas concedieron además a la sociedad préstamos de diferentes importes a finales del año 2018 al objeto de inyectar liquidez en la Sociedad.

Dicho lo anterior, la Sociedad y los accionistas prestamistas han convenido que todos los préstamos suscritos con la Sociedad sean capitalizados y aportados en un aumento de capital.

A continuación, se detalla la identidad de las sociedades aportantes, así como el importe de los referidos préstamos:

- 1) **ARTIC BADECK, S.L.**, sociedad española debidamente constituida, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5^a-2^a e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-500289, con NIF B-666966524, ostenta unos derechos de crédito frente a la Sociedad por un importe total de **643.500.-euros.**, como consecuencia de los siguientes contratos:

PRÉSTAMO LIDL	398.500,00	18/07/2018	3 MESES
PRÉSTAMO MATARÓ	45.000,00	24/09/2018	6 MESES
PRÉSTAMO	50.000,00	31/12/2018	3 MESES
PRESTAMO	150.000,00	28/12/2018	180 DIAS

Todos los créditos son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

- 2) **INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE S.L.**, sociedad española debidamente constituida, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5^a-2^a e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-472.222, con NIF B-66563420, ostenta un derecho de crédito frente a la Sociedad por un importe total de **170.000.- euros** como consecuencia de los siguientes contratos:

PRÉSTAMO LIDL	75.000,00	18/07/2018	3 MESES
PRÉSTAMO MATARÓ	45.000,00	24/09/2018	6 MESES
PRÉSTAMO	50.000,00	31/12/2018	3 MESES

Todos los créditos son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

- 3) **INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.**, sociedad española debidamente constituida, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5^a-2^a e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-502.075, con NIF B-66984303, ostenta un derecho de crédito frente a la Sociedad por un importe total de **613.500.-euros** como consecuencia de los siguientes contratos:

PRÉSTAMO LIDL	398.500,00	18/07/2018	3 MESES
PRÉSTAMO MATARÓ	45.000,00	24/09/2018	6 MESES
PRÉSTAMO	50.000,00	03/01/2019	3 MESES
PRÉSTAMO	120.000,00	12/04/2019	30/04/2019

Todos los créditos son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

que posteriormente se llevara a capital antes de la entrada de la sociedad en el MAB, lo cual no fue posible ejecutar antes del cierre de 2018 y los calendarios que se debían cumplir.

Dichas acciones serán suscritas por cinco de los actuales accionistas en la forma en la que se detalla en el siguiente cuadro:

Accionistas Aportantes	Detalles del préstamo	Importe del préstamo (€)	Número de acciones nuevas suscritas
Artic Badeck, S.L.	Contrato suscrito el 18 de julio de 2018.	398.500	398.500
	Contrato suscrito el 24/09/2018	45.000	45.000
	Contrato suscrito el 31/12/2018	50.000	50.000
	Contrato suscrito el 28/12/2018	150.000	150.000
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L.	Contrato suscrito el 18 de julio de 2018.	398.500	398.500
	Contrato suscrito el 24/09/2018	45.000	45.000
	Contrato suscrito el 03/01/2019	50.000	50.000
	Contrato suscrito el 12/04/2019	120.000	120.000
Inversiones Euroamericanas parkrose, s.l.	Contrato de préstamo suscrito el 18 de julio de 2018.	75.000	75.000
	Contrato suscrito el 24/09/2018	45.000	45.000
	Contrato suscrito el 31/12/2018	50.000	50.000
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, s.l.	Contrato de préstamo suscrito el 18 de julio de 2018.	398.500	398.500
	Contrato suscrito el 27/09/2018	45.000	45.000
	Contrato suscrito 31/01/2019	50.000	50.000

- 4) **INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.** sociedad española debidamente constituida, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5ª-2ª e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B502897, con NIF B-66999491, ostenta un derecho de crédito frente a la Sociedad por un importe total de **493.500.-euros** como consecuencia del siguiente contrato:

PRESTAMO LIDL	398.500,00	18/07/2018	3 meses
PRÉSTAMO MATARÓ	45.000,00	27/09/2018	9 meses
PRÉSTAMO	50.000,00	31/01/2019	30/04/2019

Los créditos son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

- 5) **INMOBILIARIA RENTAS E INVERSIONES IBEROAMERICANAS II SPA**, sociedad chilena debidamente constituida, con domicilio social en Santiago de Chile, Avenida Las Tranqueras, nº 456, comuna de Las Condes, inscrita en el Registro del Conservador de Bienes Raíces y comercio de Santiago hojas 66.214, Nº 35.680, con NIE N-5121539-J, ostenta un derecho de crédito frente a la Sociedad por un importe total de **325.000 euros**, como consecuencia del contrato de préstamo suscrito el 18 de julio de 2018.

PRÉSTAMO LIDL	325.000,00	18/07/2018	3 meses
---------------	------------	------------	---------

El crédito es líquido, vencido y exigible en su totalidad.

En relación con lo anterior, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad declaran que los referidos derechos de crédito, por los mencionados importes, son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad a esta fecha y que, verificada la contabilidad social, los datos relativos a dichos derechos de crédito concuerdan con la misma.

II. Cuantía del aumento y número de acciones que hayan de crearse.

Como consecuencia de la propuesta de compensación de los créditos anteriormente mencionados, el capital social aumentará en la cantidad de DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS (2.245.500,.) EUROS mediante la creación de 2.245.500 acciones de UN EURO (1€) de valor nominal cada una.

La emisión se realizará por el valor de 1.-€ cada acción sin prima de emisión, debido a que los accionistas ante las necesidades de tesorería en 2018 inyectaron liquidez a la Sociedad con intención de

Inmobiliaría Rentas e Inversiones Iberoamericanas II SPA	Contrato de préstamo suscrito el 18 de julio de 2018.	325.000	325.000
--	--	---------	---------

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que dada la naturaleza de la ampliación y la identidad de los aportantes no es necesario adoptar garantía alguna para la efectividad del aumento propuesto.

III.- Modificación estatutaria.

Como consecuencia del aumento de capital propuesto, se procederá a modificar el artículo 6º de los estatutos sociales con la siguiente redacción:

ARTÍCULO 6.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.-El capital social se fija en la suma de ONCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDOS MIL SETECIENTOS VEINTISEIS EUROS (11.822.726.-EUROS), representado por 11.822.726 acciones nominativas iguales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1 al 11.822.726, ambas inclusive, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgan a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones se hallan totalmente suscritas y desembolsadas.

Sobre la base de todo lo expuesto, el Consejo de Administración de la Sociedad emite, a los efectos legales oportunos, el presente informe.

En Barcelona, a 16 de julio de 2019

5

**INFORME EMITIDO POR LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA
SOCIEDAD INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.,**

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana Socimi, S.A. emite el presente informe justificativo relativo a la propuesta de aumento del capital social mediante aportación dineraria y consiguiente modificación del artículo 6º de los Estatutos Sociales.

1.- Justificación del aumento

En sesión del Consejo de Administración celebrada en el día de hoy, los señores consejeros han emitido informe a fin de proponer a la Junta de Accionistas ampliar capital para capitalizar préstamos por importe total de 2.245.500.-euros, que se llevará a efecto en caso de ser aprobado por la Junta.

Una vez acordada la anterior ampliación y a fin de poder proceder a la compra y/o adquisición de nuevos activos inmobiliarios, se propone acordar un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias, lo cual permitirá inyectar liquidez a la Sociedad.

2.- Cuantía del aumento.-

El importe del aumento de capital propuesto es de TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000.-) mediante la emisión 3.000.000 nuevas acciones nominativas.

Se propone crear estas 3.000.000 nuevas acciones por su valor nominal de 1,00.-euros cada una, siendo el valor de suscripción de cada acción el equivalente al valor de cotización de las acciones de la Sociedad en el MAB el día de celebración de la Junta de Accionistas.

3.- Plazo suscripción:

Se propone establecer un plazo de suscripción y desembolso de las acciones emitidas de 1 mes a contar desde la fecha de comunicación correspondiente.

Asimismo, se propone que si el aumento de capital acordado no queda íntegramente desembolsado en el plazo establecido, el capital social quede aumentado en la cuantía efectivamente desembolsada.

Por último, se propone que la junta faculta al consejo de Administración para fijar las condiciones del aumento en todo lo no previsto en el propio acuerdo de Junta y en concreto para que proceda a redactar el artículo 6º de los estatutos sociales y realizar todos aquellos actos que resulten precisos para elevar a publico los acuerdos adoptados.

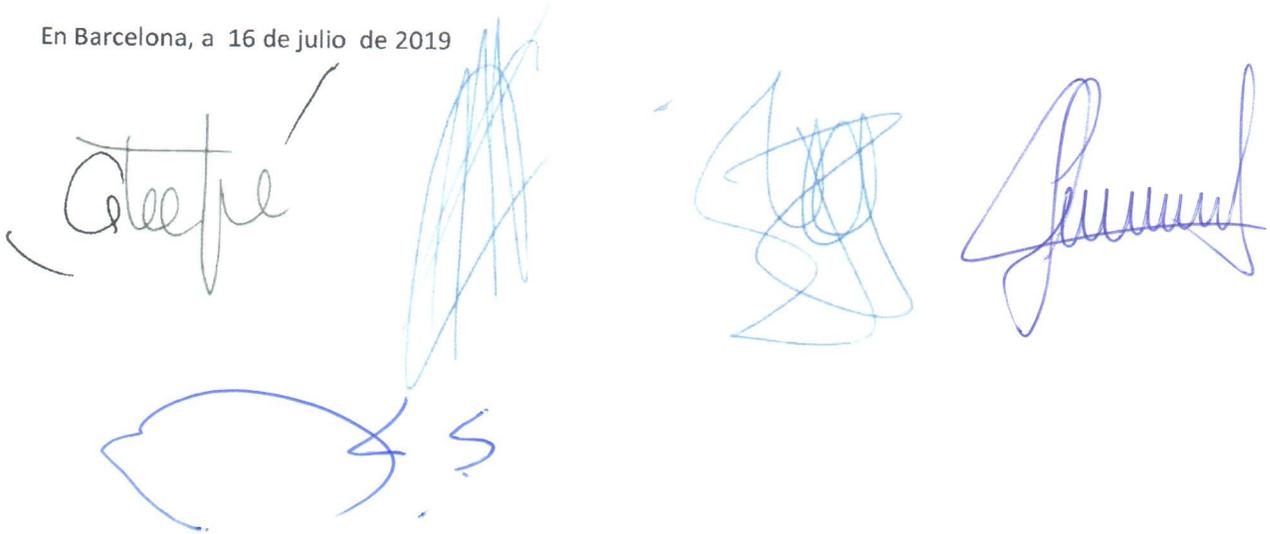
4.- Redacción Artículo 6º de los estatutos sociales

Como consecuencia del aumento de capital propuesto, se procederá, en su caso, a modificar el artículo 6º de los estatutos sociales con la siguiente redacción:

ARTÍCULO 6.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.-El capital social se fija en la suma de CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDOS MIL SETECIENTOS VEINTISEIS EUROS (14.822.726.-EUROS), representado por 14.822.726 acciones nominativas iguales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1 al 14.822.726, ambas inclusive, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgan a sus titulares los mismos derechos y obligaciones. Las acciones se hallan totalmente suscritas y desembolsadas

Sobre la base de todo lo expuesto, el Consejo de Administración de la Sociedad emite, a los efectos legales oportunos, el presente informe.

En Barcelona, a 16 de julio de 2019

Four handwritten signatures in blue ink are visible. The first signature on the left is clearly legible and appears to be 'Estepe'. The second signature is a dense, scribbled mass of lines. The third signature is also a scribbled mass of lines. The fourth signature on the right is more fluid and appears to be 'Juan'. Below the first signature, there is a large, stylized blue mark that resembles a signature or a stamp.

**INMOBILIARIA PARK ROSE
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.**

**Informe Especial sobre aumento de capital
por compensación de créditos**

Barcelona, julio de 2019

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los Accionistas de
INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.

Per encargo del Consejo de Administración

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (2.245.500.-€), por compensación de créditos, formulada por el Consejo de Administración el 16 de julio de 2019, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad del Consejo de Administración en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por cien, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

AUREN AUDITORES SP, SLP
Inscrita en el ICJCE Nº 1138



Miguel Ángel Catalán Blasco

30 de julio de 2019



**INFORME EMITIDO POR LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD
INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A., EN CUMPLIMIENTO DE LO PRECEPTUADO
EN EL ARTÍCULO 301.2 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL.**

Como consecuencia de la intención de aumentar el capital social de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A. (la "Sociedad"), mediante la creación de nuevas acciones y dado que el contravalor de dicho aumento consistirá en una compensación de créditos, los miembros de la Sociedad, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 301.2 de la Ley de Sociedades de Capital, han elaborado el presente Informe en el que se describe con detalle la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que han de emitirse y la cuantía del aumento haciéndose constar la concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad social.

Asimismo se hace constar que de conformidad a lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, no hay derecho de preferente suscripción de acciones al tratarse de una ampliación de capital a cargo de aportaciones no dinerarias.

I. Naturaleza y características de los créditos a compensar e identificación de las sociedades aportantes.

Con fecha 18 de julio de 2018 cinco accionistas de la Sociedad que se indican a continuación, concedieron a la Sociedad préstamos al objeto de financiar a la Sociedad la compra de un activo inmobiliario situado en Talavera de la Reina. De conformidad con la estipulación Tercera de dichos préstamos, el vencimiento de los mismos se producía a los tres meses de su suscripción, esto es, el pasado 18 de octubre de 2018, pudiendo las partes acordar la capitalización de los mismos y su aportación a un aumento de capital. Dicha aportación no pudo llevarse a cabo en el mes de octubre de 2018 ya que la sociedad estaba inmersa en el proceso de salida en el MAB y la ejecución de los acuerdos de ampliación de capital hubiera demorado el proceso.

Asimismo, cuatro de los accionistas también concedieron en septiembre de 2018 a la sociedad préstamos por importe de 45.000.-euros, al objeto de financiar a la Sociedad la compra de un activo inmobiliario situado en Mataró (Barcelona).

Estos cuatro accionistas concedieron además a la sociedad préstamos de diferentes importes a finales del año 2018 al objeto de inyectar liquidez en la Sociedad.

Dicho lo anterior, la Sociedad y los accionistas prestamistas han convenido que todos los préstamos suscritos con la Sociedad sean capitalizados y aportados en un aumento de capital.

A continuación, se detalla la identidad de las sociedades aportantes, así como el importe de los referidos préstamos:

- 1) **ARTIC BADECK, S.L.**, sociedad española debidamente constituida, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5ª-2ª e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-500289, con NIF B-666966524, ostenta unos derechos de crédito frente a la Sociedad por un importe total de **643.500.-euros.**, como consecuencia de los siguientes contratos:

PRÉSTAMO LIDL	398.500,00	18/07/2018	3 MESES
PRÉSTAMO MATARÓ	45.000,00	24/09/2018	6 MESES
PRÉSTAMO	50.000,00	31/12/2018	3 MESES
PRESTAMO	150.000,00	28/12/2018	180 DIAS

Todos los créditos son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

- 2) **INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE S.L.**, sociedad española debidamente constituida, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5ª-2ª e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-472.222, con NIF B-66563420, ostenta un derecho de crédito frente a la Sociedad por un importe total de **170.000.- euros** como consecuencia de los siguientes contratos:

PRÉSTAMO LIDL	75.000,00	18/07/2018	3 MESES
PRÉSTAMO MATARÓ	45.000,00	24/09/2018	6 MESES
PRÉSTAMO	50.000,00	31/12/2018	3 MESES

Todos los créditos son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

- 3) **INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.**, sociedad española debidamente constituida, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5ª-2ª e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-502.075, con NIF B-66984303, ostenta un derecho de crédito frente a la Sociedad por un importe total de **613.500.-euros** como consecuencia de los siguientes contratos:

PRÉSTAMO LIDL	398.500,00	18/07/2018	3 MESES
PRÉSTAMO MATARÓ	45.000,00	24/09/2018	6 MESES
PRÉSTAMO	50.000,00	03/01/2019	3 MESES
PRÉSTAMO	120.000,00	12/04/2019	30/04/2019

Todos los créditos son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

- 4) **INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.** sociedad española debidamente constituida, con domicilio social en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5^a-2^a e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B502897, con NIF B-66999491, ostenta un derecho de crédito frente a la Sociedad por un importe total de **493.500.-euros** como consecuencia del siguiente contrato:

PRESTAMO LIDL	398.500,00	18/07/2018	3 meses
PRÉSTAMO MATARÓ	45.000,00	27/09/2018	9 meses
PRÉSTAMO	50.000,00	31/01/2019	30/04/2019

Los créditos son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad.

- 5) **INMOBILIARIA RENTAS E INVERSIONES IBEROAMERICANAS II SPA**, sociedad chilena debidamente constituida, con domicilio social en Santiago de Chile, Avenida Las Tranqueras, n^o 456, comuna de Las Condes, inscrita en el Registro del Conservador de Bienes Raíces y comercio de Santiago hojas 66.214, N^o 35.680, con NIE N-5121539-J, ostenta un derecho de crédito frente a la Sociedad por un importe total de **325.000 euros**, como consecuencia del contrato de préstamo suscrito el 18 de julio de 2018.

PRÉSTAMO LIDL	325.000,00	18/07/2018	3 meses
---------------	------------	------------	---------

El crédito es líquido, vencido y exigible en su totalidad.

En relación con lo anterior, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad declaran que los referidos derechos de crédito, por los mencionados importes, son líquidos, vencidos y exigibles en su totalidad a esta fecha y que, verificada la contabilidad social, los datos relativos a dichos derechos de crédito concuerdan con la misma.

II. Cuantía del aumento y número de acciones que hayan de crearse.

Como consecuencia de la propuesta de compensación de los créditos anteriormente mencionados, el capital social aumentará en la cantidad de DOS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS (2.245.500,.) EUROS mediante la creación de 2.245.500 acciones de UN EURO (1€) de valor nominal cada una.

La emisión se realizará por el valor de 1.-€ cada acción sin prima de emisión, debido a que los accionistas ante las necesidades de tesorería en 2018 inyectaron liquidez a la Sociedad con intención de

que posteriormente se llevara a capital antes de la entrada de la sociedad en el MAB, lo cual no fue posible ejecutar antes del cierre de 2018 y los calendarios que se debían cumplir.

Dichas acciones serán suscritas por cinco de los actuales accionistas en la forma en la que se detalla en el siguiente cuadro:

Accionistas Aportantes	Detalles del préstamo	Importe del préstamo (€)	Número de acciones nuevas suscritas
Artic Badeck, S.L.	Contrato suscrito el 18 de julio de 2018.	398.500	398.500
	Contrato suscrito el 24/09/2018	45.000	45.000
	Contrato suscrito el 31/12/2018	50.000	50.000
	Contrato suscrito el 28/12/2018	150.000	150.000
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L.	Contrato suscrito el 18 de julio de 2018.	398.500	398.500
	Contrato suscrito el 24/09/2018	45.000	45.000
	Contrato suscrito el 03/01/2019	50.000	50.000
	Contrato suscrito el 12/04/2019	120.000	120.000
Inversiones Euroamericanas parkrose, s.l.	Contrato de préstamo suscrito el 18 de julio de 2018.	75.000	75.000
	Contrato suscrito el 24/09/2018	45.000	45.000
	Contrato suscrito el 31/12/2018	50.000	50.000
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, s.l.	Contrato de préstamo suscrito el 18 de julio de 2018.	398.500	398.500
	Contrato suscrito el 27/09/2018	45.000	45.000
	Contrato suscrito 31/01/2019	50.000	50.000

Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas II SPA	Contrato de préstamo suscrito el 18 de julio de 2018.	325.000	325.000
--	--	---------	---------

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad consideran que dada la naturaleza de la ampliación y la identidad de los aportantes no es necesario adoptar garantía alguna para la efectividad del aumento propuesto.

III.- Modificación estatutaria.

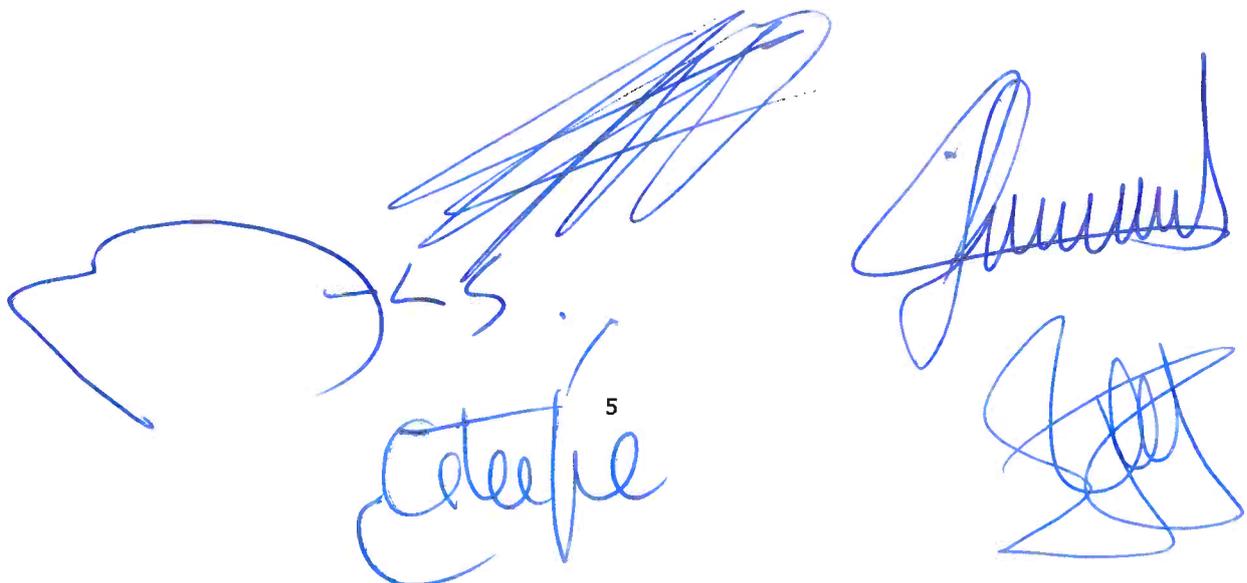
Como consecuencia del aumento de capital propuesto, se procederá a modificar el artículo 6º de los estatutos sociales con la siguiente redacción:

ARTÍCULO 6.- CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES.-El capital social se fija en la suma de ONCE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIDOS MIL SETECIENTOS VEINTISEIS EUROS (11.822.726.-EUROS), representado por 11.822.726 acciones nominativas iguales, acumulables e indivisibles, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas del 1 al 11.822.726, ambas inclusive, todas ellas pertenecientes a una misma clase y otorgan a sus titulares los mismos derechos y obligaciones.

Las acciones se hallan totalmente suscritas y desembolsadas.

Sobre la base de todo lo expuesto, el Consejo de Administración de la Sociedad emite, a los efectos legales oportunos, el presente informe.

En Barcelona, a 16 de julio de 2019



5