DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MAB DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

SEPTIEMBRE DE 2020

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, el "**Mercado**" o el "**MAB**"), en su segmento de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante, "**MAB-SOCIMI**"), de la sociedad JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, "**JSS**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**"), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo de la Circular del MAB 2/2018, de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el MAB 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**"), modificada por la Circular del MAB 1/2019, de 29 de octubre, (la "**Circular del MAB 1/2019**"), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en las Circulares del MAB 2/2018, modificada por la Circular del MAB 1/2019, y 16/2016, de 26 de julio, sobre el Asesor Registrado (en adelante, "**Circular del MAB 16/2016**").

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

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

Ni la Sociedad Rectora del MAB ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, a la Entidad Emisora y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

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 sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016,

DECLARA

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

Segundo. Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2018, modificada por la Circular del MAB 1/2019.

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

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

ÍNDICE

1. RESUMEN 9

1.1. Responsabilidad sobre el Documento 9

1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción 9

1.3. Principales factores de riesgo 10

1.4. Breve descripción de la Compañía, del negocio del Emisor y de su estrategia 13

1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera del Emisor 15

1.6. Administradores y altos directivos del Emisor 19

1.7. Composición accionarial 20

1.8. Información relativa a las acciones 20

1.9. Información adicional. 21

2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO 22

2.1. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante 22

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad 22

2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio…) y objeto social .. 22

2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes 24

2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI 27

2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. 28

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada

sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.). 28

2.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario 34

2.6.3. Información fiscal 34

2.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias 48

2.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad 49

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor 54

2.8. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor. 54

2.9. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares 55

2.10. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...) 55

2.11. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor . 56

2.12. Información financiera 56

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. 56

En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 18 meses a la fecha de la solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a seis meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación. Esta información financiera intermedia deberá incluir estados comparativos del mismo periodo del ejercicio anterior, salvo que el requisito de

información comparativa del balance pueda satisfacerse presentado el balance final del año. 57

2.12.2. En caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello. 70

2.12.3. Descripción de la política de dividendos 71

2.12.4. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor 74

2.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento. 74

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse. 75

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas 75

2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. Asimismo, se deberá incluir también lo siguiente 80

2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica. 80

2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones. 80

2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. 80

2.17. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor 80

2.17.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración 80

2.17.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos En el caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros, se incluirán las aclaraciones y explicaciones, breves, que se consideren oportunas. 82

2.17.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Importe de la remuneración pagada. Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control. 83

2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica. 85

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. 85

2.20. Declaración sobre el Capital circulante 86

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía 86

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta. 86

2.23. Factores de riesgo 86

2.23.1 Riesgos operativos y del sector 89

2.23.2 Riesgos operativos y asociados a la valoración 94

2.23.3 Riesgos ligados a las acciones 95

2.23.4 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales 95

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES 100

3.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido

valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos Sociales adoptados para su incorporación 100

3.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado. 100

3.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional 100

3.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI. 102

3.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto 103

3.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI 103

3.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad 103

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General 105

3.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función 110

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS 112

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES 113

5.1. Información relativa al Asesor Registrado incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor 113

5.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor 113

5.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI 114

ANEXO I Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs 115

ANEXO II Cuentas Anuales consolidadas e individuales de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018..... 116

ANEXO III Cuentas Anuales consolidadas e individuales de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019..... 117

ANEXO IV Estados financieros intermedios consolidados e individuales de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el periodo de tres meses finalizado a 31 de marzo de 2020..... 118

ANEXO V Informes de valoración de los activos de la Compañía 119

ANEXO VI Informe de valoración de los fondos propios independiente de la Compañía 120

ANEXO VII Informe de estructura organizativa y sistemas de control interno 121

1. RESUMEN

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, modificada por la Circular del MAB 1/2019, la sociedad JSS Real Estate SOCIMI, S.A. presenta este Documento Informativo, con el contenido ajustado al Anexo de la citada Circular en relación con la incorporación de sus acciones en el MAB.

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

1.1. Responsabilidad sobre el Documento

Dña Jamila Fakiri, como Presidenta del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de JSS Real Estate SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación expresa conferida por el accionista único de la Sociedad en aquel momento (actual Accionista Mayoritario, tal y como este término se define a continuación) y por el Consejo de Administración de la Sociedad, en ambos casos, con fecha 16 de septiembre de 2020, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018, modificada por la Circular del MAB 1/2019.

Dña Jamila Fakiri, como Presidenta del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración con fecha 16 de septiembre de 2020, y como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

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

Tomando en consideración el rango de valores contenido en el informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a fecha 31 de marzo de 2020, realizado por Savills Aguirre Newman Madrid, S.A.U. ("**Savills**"); emitido en septiembre de 2020 y la ampliación del capital social de 3.060.929 euros posterior, el Consejo de Administración de la Compañía celebrado con fecha 16 de septiembre de 2020, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 11,60 euros, lo que supone un valor total de los fondos propios de la Sociedad de 58.000.000 euros.

Valoración societaria	Baja	Media	Alta
Valor de mercado de la cartera	140.619.930	144.969.000	149.318.070
Posición financiera neta	-66.805.156	-66.805.156	-66.805.156
Otros activos y pasivos	-19.264.015	-19.264.015	-19.264.015
Costes de estructura	-661.780	-682.248	-702.715
Net Asset Value	**53.888.979**	**58.217.581**	**62.546.184**
Acciones a marzo 2020	1.939.071	1.939.071	1.939.071
Ampliación de capital de agosto 2020	3.060.929	3.060.929	3.060.929
Total acciones post ampliación	**5.000.000**	**5.000.000**	**5.000.000**
Precio por acción	**10,78**	**11,64**	**12,51**

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

1.3. Principales factores de riesgo

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

Nivel de endeudamiento

A 31 de marzo de 2020, la Sociedad tiene una deuda financiera (neta de gastos de formalización) de 67.058 miles de euros, con vencimiento estipulado para mayo de 2023 y septiembre de 2025, ambos préstamos son amortizables al vencimiento y presentan un tipo de interés de Euribor + 150 puntos básicos. A 31 de marzo de 2020 el ratio Loan to Value de la deuda financiera de la Sociedad ascendía a 46%, considerando el valor de los activos a 31 de marzo de 2020 según informe de valoración de Savills Valoraciones y Tasaciones y CBRE.

A 31 de marzo de 2020, la Sociedad tiene una deuda financiera y de grupo (la deuda de grupo tiene vencimiento estipulado para de 2033, es amortizable al vencimiento y tiene un tipo de interés de mercado) de 87.583 miles de euros. A 31 de marzo de 2020 el ratio Loan to Value de la deuda total de la Sociedad ascendía a 60%, considerando el valor de los activos a 31 de marzo de 2020 según informe de valoración de Savills Valoraciones y Tasaciones y CBRE.

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 JSS.

Los motivos principales que podrían darse para estas hipótesis de incumplimiento por JSS podrían ser, entre otros: (i) la falta de liquidez de JSS en las referidas fechas de vencimiento; (ii) la imposibilidad de adquirir o desprenderse de activos en los términos previstos por la Sociedad, que afecte negativamente

a su situación financiera; o (iii) la ocurrencia de cambios adversos desde un punto de vista macroeconómico.

En cualquier caso, la Sociedad, además de dotar las oportunas provisiones contables reflejadas en las correspondientes auditorías o revisiones limitadas, comunicaría al Mercado la otra información relevante correspondiente que reflejaría tal situación.

La Sociedad, bajo determinadas circunstancias y a raíz de las hipótesis anteriormente expuestas, podría llegar, en su momento y si así lo estimase oportuno, a acuerdos con sus acreedores financieros para solventar dicha situación, entre los cuales podría darse la renovación o renegociación de dichos préstamos con nuevas condiciones o bien otras decisiones extraordinarias no previstas en el momento de redactar el presente Documento Informativo.

Adicionalmente, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., filial de JSS, se obligó a cumplir con los siguientes covenants financieros acordados en el contrato de financiación vinculado a la adquisición del inmueble sito en Avda. Camino de Santiago 40, Las Tablas:

- El ratio Loan to Value que deberá ser, en todo momento, inferior o igual al 55%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal de la deuda financiera pendiente de amortizar y el valor de mercado del referido activo inmobiliario, según la valoración más reciente en cada momento.
- El índice de cobertura estimada del tipo de interés deberá ser, en todo momento, igual o superior al 350%. Este índice supone calcular el porcentaje de ingresos netos que reciba periódicamente la filial en concepto de arrendamiento, sobre los gastos de financiación en el periodo calculado.

Por otro lado, Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U., filial de JSS, se obligó a cumplir con los siguientes covenants financieros acordados en el contrato de financiación vinculado a la adquisición del inmueble sito en calle Ríos Rosas 24, Madrid:

- El ratio Loan to Value que deberá ser, en todo momento, inferior o igual al 55%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal de la deuda financiera pendiente de amortizar del tramo de la financiación principal y el valor de mercado del referido activo inmobiliario, según la valoración más reciente en cada momento.
- El índice de cobertura estimada del tipo de interés deberá ser, en todo momento, igual o superior al 350%. Este índice supone calcular el porcentaje de ingresos netos que reciba periódicamente la filial en concepto de arrendamiento, sobre los gastos de financiación en el periodo calculado.

En caso de que cualesquiera de las filiales de la Sociedad no subsanara el eventual incumplimiento de sus respectivos covenants en plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar aparejada la resolución anticipada de los respectivos contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y la ejecución de las garantías otorgadas por cada una de ellas. Esto afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados o la valoración del Emisor. No obstante lo anterior, a juicio de los miembros del consejo de administración de la Sociedad y a la fecha de formulación de los estados

financieros intermedios consolidados a 31 de marzo de 2020, el grupo de la Sociedad y, por lo tanto, las filiales cumple con los referidos covenants.

Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, los dos activos inmobiliarios de JSS destinados al arrendamiento se encuentran sujetos a garantías hipotecarias asociadas al cumplimiento por parte de la Sociedad de sus obligaciones en virtud de sendos contratos de préstamo. El vencimiento de los préstamos hipotecarios tendrá lugar en mayo de 2023 y septiembre de 2025. En caso de que JSS incumpla las obligaciones contractuales asumidas en virtud de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de JSS.

Riesgo de ejecución de las prendas existentes sobre las participaciones de las dos filiales de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, el 100% de las participaciones sociales de Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal, participada íntegramente por la Sociedad, se encuentran pignoradas a favor de Bank J. Safra Sarasin Ltd. en garantía del contrato de financiación suscrito, entre otros, por Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal, como financiado, y Bank J. Safra Sarasin Ltd., como entidad financiadora, con fecha 16 de mayo de 2018.

Asimismo, a la fecha del presente Documento Informativo, el 100% de las participaciones sociales de Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal, participada íntegramente por la Sociedad, se encuentran pignoradas a favor de Bank J. Safra Sarasin Ltd. en garantía del contrato de financiación suscrito, entre otros, por Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal, como financiado, y Bank J. Safra Sarasin Ltd., como entidad financiadora, con fecha 21 de septiembre de 2018. En caso de que la Sociedad incumpliera las obligaciones garantizadas mediante las prendas anteriormente indicadas, el acreedor pignoraticio correspondiente podría iniciar el procedimiento de ejecución de la prenda.

Concentración geográfica

A 31 de marzo de 2020, los dos activos que la Sociedad posee en la Comunidad de Madrid representan el 100% del valor total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de los correspondientes Ayuntamientos o de la Comunidad Autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podrían verse afectados negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

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

JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l., en su condición de accionista significativo con una participación del 94,96% en la Sociedad (el "**Accionista Mayoritario**"), podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que entren en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

Concentración significativa de clientes

A 31 de marzo de 2020, el 100% de los ingresos provenían de 2 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. En concreto uno de ellos representa el 84,48% del total de ingresos a 31 de marzo de 2020. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 23 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 243.484 acciones, que representan un 4,87% del capital social de JSS con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2,8 millones de euros. No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMIs, , modificada por la Circular del MAB 1/2019, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este Documento Informativo) una combinación de 100.000 euros en efectivo y 8.621 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 100.000 euros, considerando el precio de referencia por acción de 11,60 euros. Dichas acciones representan un 0,17% del capital social de JSS.

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

JSS Real Estate SOCIMI, S.A. (antes denominada Global Moyogi, S.L.U.), es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle Serrano 41, planta 4, 28001 Madrid (Comunidad de Madrid).

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido en relación con este punto en la Ley de SOCIMIs, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad tiene por objeto formar una cartera de bienes inmuebles situados en las principales ciudades, que genere ingresos sostenibles y proporcione a los Inversores una revalorización a largo plazo del valor de los activos. La Sociedad se centrará principalmente en oficinas y, posiblemente, propiedades hoteleras.

Desde la constitución de JSS el 31 de enero de 2018 hasta la fecha del presente Documento Informativo, los principales hitos de la Sociedad han sido los siguientes:

Con fecha 14 de septiembre de 2018, el entonces socio único (actual accionista mayoritario) de la Sociedad, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l., adquirió el 100% de las participaciones sociales de Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal, por un importe total de 3.600 euros, siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación.

Con fecha 20 de septiembre de 2018, el entonces socio único (actual accionista mayoritario) de la Sociedad, decidió ampliar el capital social de la misma en la cantidad de 1.935.471 euros, mediante la creación de 1.935.471 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de asunción por participación de 4,00744 euros. En consecuencia, el importe total del valor nominal y la prima de asunción de las nuevas participaciones sociales ascendía a 9.691.755 euros. La ampliación de capital fue asumida en su totalidad por el entonces socio único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad y se hizo con cargo a aportaciones no dinerarias, consistiendo el contravalor del aumento de capital en la aportación del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal. Dicha sociedad era propietaria del inmueble situado en Madrid, calle Rios Rosas 24, alquilado en su totalidad al Canal de Isabel II, S.A. ("**Canal**"). Dicho activo fue adquirido el 17 de mayo de 2018.

Con fecha 21 de septiembre de 2018, Las Tablas 40 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal, adquirió el inmueble situado en Madrid, Avda. Camino de Santiago 40, alquilado en su totalidad a: Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. ("**FCC**").

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la Sociedad al igual que sus dos filiales, se acogieron al régimen fiscal especial de SOCIMI.

Con fecha 26 de agosto de 2020, el entonces socio único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad decidió ampliar el capital social de la misma en la cantidad de 3.060.929,00 euros mediante la creación de 3.060.929 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal con cargo a reservas. La ampliación fue suscrita en su totalidad por el entonces socio único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad: JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l.

Con fecha 7 de septiembre de 2020, el entonces socio único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad acordó transformar la sociedad de responsabilidad limitada a sociedad anónima así como su denominación social.

Cartera de activos

A fecha del presente Documento Informativo, JSS posee dos edificios de oficinas ubicados en la comunidad de Madrid, uno de ellos en el centro financiero de Las Tablas y el otro en el céntrico barrio de Chamberí.

La cartera de activos de la Sociedad, cuya valoración es a 31 de marzo de 2020 asciende a un total de 144.969.000 euros según el rango medio del informe de valoración realizado por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. ("**Savills Valoraciones y Tasaciones**") y de CBRE Valuation Advisory, S.A., ("**CBRE**") está compuesta por:

	Dirección activo	Superficie (m^2)	Valor a 31/03/2020	Valorador	Inquilino	Ocupación
Activo 1	Avenida del Camino de Santiago 40	21.214,95	118.569.000 €	Savills	FCC	100%
Activo 2	Calle Rios Rosas 24	3.517	26.400.000 €	CBRE	Canal Isabel II	100%
	Total	**24.731,95**	**144.969.000 €**			

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

Información financiera histórica auditada

A continuación, se presentan los estados financieros consolidados auditados de JSS a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2019, así como los estados financieros intermedios del trimestre finalizado a 31 de marzo de 2020 (este último comparado con el mismo periodo del ejercicio anterior).

Dicha información financiera ha sido elaborada partiendo de las cuentas anuales consolidadas de JSS (anteriormente denominada Global Moyogi, S.L.U.) correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019 y de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 auditados por Deloitte, S.L. (en adelante, **"Deloitte"**).

Cuenta de resultados:

Euros	2018	2019
Importe neto de la cifra de negocios	**2.717.719**	**7.576.617**
Otros gastos de explotación	**(568.871)**	**(826.989)**
Servicios exteriores	(77.116)	(292.287)
Tributos	(491.755)	(534.702)
Amortización del inmovilizado	**(450.712)**	**(1.364.111)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**1.698.136**	**5.385.517**
Gastos financieros	**(793.587)**	**(2.481.636)**
Con vinculadas	(467.875)	(1.533.016)
Con empresas del grupo y asociadas	(325.712)	(948.620)
Diferencias de cambio	-	**(40)**
RESULTADO FINANCIERO	**(793.587)**	**(2.481.676)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**904.549**	**2.903.841**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**904.549**	**2.903.841**

Euros	31.03.2019 (*)	31.03.2020
Importe neto de la cifra de negocios	**1.776.330**	**1.897.404**
Otros gastos de explotación-	**(61.225)**	**(563.549)**
Servicios exteriores	(61.225)	(28.847)
Tributos	-	(534.702)
Amortización del inmovilizado	**(343.469)**	**(341.028)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**1.371.635**	**992.828**
Gastos financieros	**(589.471)**	**(596.065)**
Con vinculadas	(355.565)	(359.560)
Con empresas del Grupo y asociadas	(233.906)	(236.505)
RESULTADO FINANCIERO	**(589.471)**	**(596.065)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**782.164**	**396.762**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**782.164**	**396.762**
(*) Datos ni auditados ni sujetos a revisión limitada, únicamente incluidos a efectos comparativos.		

Balance de situación:

ACTIVO (Euros)	31.12.2018	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE	**138.492.421**	**137.153.427**
Inversiones inmobiliarias	**137.354.429**	**135.968.499**
Terrenos	69.586.664	69.573.801
Construcciones	67.767.765	66.394.698
Inversiones financieras a largo plazo	**1.137.284**	**1.184.220**
Activos por impuesto diferido	**708**	**708**
ACTIVO CORRIENTE	**4.003.015**	**4.656.583**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**1.575.800**	**1.110.001**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	605.000	1.110.001
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	970.800	-
Inversiones en Eª del Grupo y asociadas a c/p	**-**	**660.634**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**2.427.215**	**2.885.948**
TOTAL ACTIVO	**142.495.436**	**141.810.010**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Euros)	31.12.2018	31.12.2019
PATRIMONIO NETO	**48.263.204**	**49.565.946**
FONDOS PROPIOS	**49.456.061**	**52.359.902**
Capital suscrito	**1.939.071**	**1.939.071**
Prima de asunción	**7.756.284**	**7.756.284**
Reservas	**2.557**	**915.675**
Otras aportaciones de socios	**38.853.600**	**38.853.600**
Resultados negativos de ejercicios anteriores	**-**	**(8.569)**
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad	**904.549**	**2.903.841**
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	**(1.192.857)**	**(2.793.956)**
PASIVO NO CORRIENTE	**89.614.049**	**91.305.263**
Deudas a largo plazo	**69.345.299**	**71.036.513**
Deudas con entidades de crédito	66.968.222	67.058.337
Derivados	1.192.857	2.793.956
Otros pasivos financieros	1.184.220	1.184.220
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p	**20.268.750**	**20.268.750**
PASIVO CORRIENTE	**4.618.183**	**938.801**
Deudas a corto plazo	**479.007**	**-**
Otros pasivos financieros	479.007	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p	**3.259.493**	**351.920**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**718.949**	**586.881**
Proveedores	205.882	56.430
Acreedores varios	161.732	70.184
Otras deudas con las Administraciones Públicas	351.335	460.267
Periodificaciones a corto plazo	**160.734**	**-**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**142.495.436**	**141.810.010**

ACTIVO	31.03.2020
ACTIVO NO CORRIENTE	**136.812.398**
Inversiones inmobiliarias	**135.627.471**
Terrenos	69.573.801
Construcciones	66.053.670
Inversiones financieras a largo plazo	**1.184.220**
Activos por impuesto diferido	**708**
ACTIVO CORRIENTE	**5.502.606**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**747.870**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	747.870
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	**1.261.991**
Periodificaciones a corto plazo	**41.200**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**3.451.545**
TOTAL ACTIVO	**142.315.004**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.03.2020
PATRIMONIO NETO	**49.558.300**
FONDOS PROPIOS	**52.756.663**
Capital suscrito	**1.939.071**
Prima de asunción	**7.756.284**
Reservas	**2.950.641**
Remanente	**868.874**
Otras aportaciones de socios	**38.853.600**
Resultados negativos de ejercicios anteriores	**(8.569)**
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	**396.762**
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	**(3.198.364)**
PASIVO NO CORRIENTE	**91.709.671**
Deudas a largo plazo	**71.440.921**
Deudas con entidades de crédito	67.058.337
Derivados	3.198.364
Otros pasivos financieros	1.184.220
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	**20.268.750**
PASIVO CORRIENTE	**1.047.033**
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	**256.125**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**790.908**
Proveedores	4.120
Acreedores varios	72.599
Otras deudas con las Administraciones Públicas	714.189
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**142.315.004**

En el punto 2.12.1 del presente Documento Informativo se analiza en detalle la evolución de las diferentes partidas y epígrafes del Balance y de la cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad.

Tendencias significativas:

A continuación, se muestra la cuenta de resultados consolidada no auditada ni sujeta a revisión limitada correspondientes a los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2020 de la Sociedad:

Euros	30.06.2019 (*)	30.06.2020 (*)	Variación
Importe neto de la cifra de negocios	**3.565.292**	**3.785.190**	**6%**
Otros gastos de explotación-	**(162.676)**	**(653.617)**	**302%**
Servicios exteriores	(162.676)	(138.255)	
Tributos	-	(515.362)	
Amortización del inmovilizado	**(682.146)**	**(682.055)**	**0%**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**2.720.470**	**2.449.517**	**-10%**
Gastos financieros	**(1.181.542)**	**(1.192.131)**	**1%**
Con vinculadas	(711.130)	(719.120)	
Con empresas del Grupo y asociadas	(470.411)	(473.010)	
RESULTADO FINANCIERO	**(1.181.542)**	**(1.192.131)**	**1%**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**1.538.929**	**1.257.387**	**-18%**
Impuestos sobre beneficios	-	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO	**1.538.929**	**1.257.387**	**-18%**

(*) Datos ni auditados ni sujetos a revisión limitada, únicamente incluidos a efectos comparativos.

En el punto 2.13 del presente Documento Informativo se desglosa la información financiera contenida en la tabla anterior.

Previsiones o estimaciones:

No aplica.

1.6. Administradores y altos directivos del Emisor

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

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Dña. Jamila Fakiri	Presidenta del Consejo de Administración y Consejera	14/09/18	Dominical
D. Leonardo Mattos	Secretario del Consejo de Administración y Consejero	14/09/18	Dominical
D. Ronnie Neefs	Consejero	14/09/18	Dominical

Asimismo, la Vicesecretaria no consejera es Dña. Alicia Segovia Baeza, nombrada el 27 de febrero de 2019.

A la fecha del presente Documento Informativo, los consejeros de la Sociedad no ostentan una participación directa o indirecta en su capital social con un porcentaje superior al 1%.

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

1.7. Composición accionarial

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

Accionistas	Nº de acciones	Participación directa
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l.	4.747.895	94,96%
23 accionistas minoritarios	243.484	4,87%
Autocartera	8.621	0,17%
Total	5.000.000	100%

A la fecha del presente Documento Informativo, los accionistas con una participación, directa e indirecta, superior al 5% del capital de la Sociedad son:

Accionistas	Nº de acciones	Participación directa	Participación indirecta
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l.	4.747.895	100%	0%

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

1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de JSS está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta.

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

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

Con fecha 9 de septiembre de 2020 se firmó un contrato de liquidez con Renta 4 Banco, S.A.

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

1.9. Información adicional.

No aplica.

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

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

Dña. Jamila Fakiri, como Presidenta del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de JSS Real Estate SOCIMI, S.A., en ejercicio de la delegación expresa conferida por el accionista único de la Sociedad en aquel momento (actual Accionista Mayoritario, tal y como este término se define a continuación) y por el Consejo de Administración de la Sociedad, en ambos casos, con fecha 16 de septiembre de 2020, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular MAB 2/2018, modificada por la Circular del MAB 1/2019.

Dña. Jamila Fakiri, como Presidenta del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración (del que es Presidenta-Consejera) con fecha 16 de septiembre de 2020, y como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de JSS a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2019, así como los estados financieros intermedios del trimestre finalizado a 31 de marzo de 2020 que se incorporan respectivamente en los Anexos II, III y IV del presente Documento Informativo, han sido preparadas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a este mediante el Real Decreto 1159/2010, así como las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 602/2016, y han sido auditadas por Deloitte, domiciliada en la Plaza Pablo Ruiz Picasso, nº 1, Torre Picasso, 28020, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 13.650, Folio 188, Hoja M-54.414 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

Con fecha 24 de julio de 2020, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l., socio único de JSS a dicha fecha y su actual Accionista Mayoritario, nombró a Deloitte como auditor para las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2020, 2021 y 2022, así como para la auditoría de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019. Dicho nombramiento y la correspondiente aceptación se encuentran debidamente inscritos en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37.114, Folio 174, Hoja M-662459, Inscripción 9ª.

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

La denominación social actual de la Compañía es JSS Real Estate SOCIMI, S.A. y no cuenta con ningún nombre comercial. Es una sociedad anónima acogida al régimen de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) con domicilio social se encuentra ubicado en la calle Serrano 41, planta 4, Madrid (Comunidad de Madrid) y con NIF A 88020953. El código LEI de la

compañía es 959800Y4QV7A4Z32RU51 y la página web de la Sociedad es la siguiente: www.jssrealestatesocimi.com.

Objeto social:

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

"*1. La Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:*

(i) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o la norma que la sustituya en el futuro;

*(ii) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("**SOCIMIs**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya en el futuro; y

(iv) 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 podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20% 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.

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

2. Queda excluido el ejercicio directo o indirecto de 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."

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

Hitos más significativos en la evolución de la Sociedad

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

El Emisor y Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal, y Rios Rosas 24 Madrid, S.L. Sociedad Unipersonal, (en adelante, las "**Sub-SOCIMIs**") forman un grupo de sociedades dedicadas a la adquisición y arrendamiento de inmuebles en España.

Constitución de JSS:

JSS (antes denominada Global Moyogi, S.L.U.), es una sociedad española con CIF A 88020953, constituida por Latorre & Asociados Consultoría S.L. por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid D. Jose Luis Martínez-Gil Vich con fecha 31 de enero de 2018, con el número 302 de su protocolo; inscrita con fecha 7 de febrero de 2018 en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37.114, folio 167, sección 8, hoja M-662459, inscripción 1ª. Con fecha 14 de septiembre de 2018, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. (actual Accionista Mayoritario) procedió a adquirir el 100% de la Compañía. Su domicilio social se encontraba ubicado en la calle Pradillo nº 5, bajo exterior derecha, Madrid (Comunidad de Madrid) y con fecha 27 de febrero de 2019 se trasladó a la calle Serrano 41, planta 4, 28001 Madrid (Comunidad de Madrid).

Constitución y adquisición de las Sub-SOCIMIs:

Las Sociedades Dependientes de JSS a fecha del presente Documento Informativo son Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal, y Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal.

Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal, antes denominada Global Neagari, S.L., Sociedad Unipersonal, es una sociedad española con CIF B-88020920, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Jose Luis Martínez-Gil Vich, con fecha 31 de enero de 2018, con el número 299 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37.250, folio 180, sección 8, hoja M-664384, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en calle Serrano 41, planta 4, 28001 Madrid.

Con fecha 14 de septiembre de 2018, el entonces socio único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones sociales de Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal, por un importe total de 3.600 euros, siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación.

Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal, antes denominada Jodpi Investments 2017, S.L., Sociedad Unipersonal, es una sociedad española con CIF B-87868204, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Juan José de Palacio Rodríguez, con fecha 4 de julio de 2017, con el número 1.787 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 36.229, folio 56, sección 8ª, hoja M-651003, inscripción 1ª. Su domicilio social se encuentra ubicado en calle Serrano 41, planta 4, 28001 Madrid.

Con fecha 20 de septiembre de 2018, el actual Accionista Mayoritario adquirió el 100% de las participaciones sociales de Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal, a través de una ampliación de capital por importe total de 9.691.755 euros, siendo dicha fecha la de su entrada en el perímetro de consolidación.

Evolución histórica del capital social

El capital social a la fecha de constitución de la Sociedad se componía de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas por su entonces socio único Latorre & Asociados Consultoría, S.L. Con fecha 14 de septiembre de 2018, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. (actual Accionista Mayoritario de la Sociedad) adquirió el 100% de las participaciones sociales que componían el capital social de la Compañía a dicha fecha. La declaración de cambio de socio único fue elevada a público mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, con fecha 14 de septiembre de 2018, con el número 3.278 de su protocolo; e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 1 de octubre de 2019, al Tomo 37.114, folio 168, sección 8, hoja M-662459, inscripción 2ª.

Con fecha 20 de septiembre de 2018, el entonces socio único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad decidió ampliar el capital social de la misma en la cantidad de 1.935.471 euros, mediante la creación de 1.935.471 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de asunción por participación de 4,00744 euros. En consecuencia, el importe total del valor nominal y la prima de asunción de las nuevas participaciones sociales ascendía a 9.691.755 euros. La ampliación de capital fue asumida en su totalidad por el entonces socio único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad: JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l., y se hizo con cargo a aportaciones no dinerarias, consistiendo el contravalor del aumento de capital en la aportación del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal. La referida ampliación de capital se formalizó en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Vigil de Quiñones Parga, con fecha 20 de septiembre de 2018, con el número 1.953 de su protocolo; y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 23 de octubre de 2018 al Tomo 37.114, folio 169, sección 8, hoja M-662459, inscripción 5ª.

Con fecha 26 de agosto de 2020, el entonces socio único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad decidió ampliar el capital social de la misma en la cantidad de 3.060.929,00 euros mediante la creación de 3.060.929 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal con cargo a reservas. La ampliación fue suscrita en su totalidad por el entonces socio único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad: JSS Global Real Estate Fund Master Holding, S.à r.l. La referida ampliación de capital se formalizó en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodriguez, con fecha 31 de agosto de 2020, con el número 1.268 de su protocolo; y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 37114, folio 174, sección 170, hoja M-662459, inscripción 10ª.

A fecha del presente Documento Informativo, el capital social de JSS está compuesto por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas. A modo resumen, hasta la fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes ampliaciones de capital:

	Euros
Capital social inicial	3.600
Ampliación septiembre 2018	1.935.471
Ampliación agosto 2020	3.060.929
Capital total a fecha del Documento	**5.000.000**

Durante el mes de septiembre de 2020, y con el fin de cumplir con los requisitos de difusión exigidos por el MAB, JSS vendió 243.484 acciones de la Sociedad a 23 inversores independientes a un precio por acción de 11,60 euros, que actualmente participan en conjunto de un 4,87% de la Sociedad. La Sociedad perdió así su carácter de sociedad unipersonal.

Igualmente, durante el mes de septiembre de 2020, el actual Accionista Mayoritario y la Compañía suscribieron un contrato de préstamo de 8.621 acciones con objeto de que la Sociedad generará autocartera y pudiera poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones requeridas en el contrato de liquidez firmado (ver apartado 3.9 del presente Documento Informativo).

Acogimiento al régimen SOCIMI:

JSS y las Sub-SOCIMIs comunicaron a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su entonces socio único (actual Accionista Mayoritario) de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI:

Denominación	Registro Solicitud	Fecha de efectos
JSS Real Estate SOCIMI, S.A.	27-09-2018	01-01-2018
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	27-09-2018	01-01-2018
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U.	27-09-2018	01-01-2018

Dicha comunicación se incorpora en el Anexo I del presente Documento Informativo.

Compraventa de los inmuebles actualmente en cartera:

Las Tablas 40 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal, adquirió el inmueble situado en Madrid, Avda. Camino de Santiago 40, propiedad de Gorbea Arrendamientos, S.L. (inscrito en el Registro de la Propiedad nº 54 de Madrid, al Tomo 2.251, libro 760, folio 29 y finca 42.643) el 21 de septiembre de 2018, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Vigil de Quiñones Parga, con el número 1.958 de su protocolo. Dicho inmueble está alquilado en su totalidad a FCC.

Con objeto de financiar la mencionada adquisición, Las Tablas 40 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal, contrajo un préstamo hipotecario en septiembre de 2018 de 55.500.000 de euros con Bank J. Safra Sarasin Ltd., con un tipo de interés anual del de Euribor + 150 puntos básicos y vencimiento en septiembre de 2025, amortizable al vencimiento y un préstamo de grupo de JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. de 16.650.000 euros con vencimiento estipulado para de 2033, amortizable al vencimiento y con un tipo de interés de mercado del 4,75%. El resto fue una aportación dineraria del Accionista Mayoritario.

Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal, adquirió el inmueble situado en Madrid, calle Ríos Rosas 24, propiedad de Godelo Investments, S.L. (inscrito en el Registro de la Propiedad nº 6 de Madrid, al Tomo 2.718, libro 3.277, folio 56 y finca 81.224) el 17 de mayo de 2018, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, con el número 1.224 de su protocolo. Dicho inmueble esta alquilado en su totalidad a Canal.

Con objeto de financiar la mencionada adquisición, Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal, contrajo un préstamo hipotecario en mayo de 2018 de 12.062.500 de euros con Bank J. Safra Sarasin Ltd., con un tipo de interés anual del de Euribor + 150 puntos básicos y vencimiento en mayo de 2023 y un préstamo de grupo de JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l. de 3.618.750 euros con vencimiento estipulado para de 2033, amortizable al vencimiento y con un tipo de interés de mercado del 4%. El resto fue una aportación dineraria del Accionista Mayoritario.

Transformación de Global Moyogi, S.L.U. en JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

Con fecha 7 de septiembre de 2020, el socio único en aquel momento de la Sociedad (su actual Accionista Mayoritario), adoptó los acuerdos necesarios para la transformación de la Sociedad de una sociedad de responsabilidad limitada a una sociedad anónima, conservando su misma personalidad jurídica y con la consiguiente transformación de las participaciones sociales en acciones. Asimismo, el socio único de la Sociedad en aquel momento aprobó la modificación de: (i) la denominación social de "Global Moyogi, S.L.U." a "JSS Real Estate SOCIMI, S.A.", incluyendo el cambio de denominación social para incluir la mención "SOCIMI"; y (ii) los Estatutos Sociales de la Sociedad, para adecuarlos al régimen legal de las sociedades anónimas y adaptarlos a los requisitos establecidos por el MAB.

Dicha transformación y acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Rocío Rodríguez Martín, con fecha 8 de septiembre de 2020, bajo el número 1.395 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 18 de septiembre de 2020, al Tomo 37.114, Folio 175, Sección 790, Hoja M-662459, Inscripción 11ª.

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

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

(i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs, que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

(ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.

(iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.

(iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros así como reforzar la imagen de marca.

(v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones de la Sociedad.

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

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

2.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).

A fecha del presente Documento Informativo, el portfolio de JSS se compone de dos activos dedicados a ser oficinas. El 100% de los inmuebles propiedad de JSS están actualmente ubicados en la Comunidad de Madrid (España) y tiene una superficie alquilable total sobre rasante de 24.731,95 m^2 (superficies bajo rasante no incluidas).

La cartera de activos de la Sociedad, cuya valoración a 31 de marzo de 2020 asciende a 144.969.000 euros según el rango medio de los informes de valoración de Savills Valoraciones y Tasaciones y de CBRE, está compuesta por los siguientes activos:

	Dirección activo	Superficie (m^2)	Valor a 31/03/2020	Valorador	Inquilino	Ocupación
Activo 1	Avenida del Camino de Santiago 40	21.214,95	118.569.000 €	Savills	FCC	100%
Activo 2	Calle Rios Rosas 24	3.517	26.400.000 €	CBRE	Canal Isabel II	100%
	Total	**24.731,95**	**144.969.000 €**			

A continuación, se describen los activos propiedad de la Compañía a la fecha del presente Documento Informativo:

Activo 1: Avenida del Camino de Santiago 40

Descripción activo:

El activo es un edificio de oficinas de alta calidad construido en el año 2012, con un área total alquilable sobre rasante de 21.214,95 m^2 distribuidos en planta de acceso y 6 plantas superiores. Las plantas subterráneas están diseñadas para el uso de parking con un total de 472 plazas de aparcamiento de las cuales, 457 están destinadas a automóviles y 15 a motocicletas. Los pisos de las oficinas están diseñados en espacio abierto y tienen una superficie total de 20.724,40 m^2 además de una superficie de venta al público de 490,55 m^2. La parcela tiene forma rectangular irregular y un área aproximada de 7.462 m^2 según el catastro. El activo se encuentra en excelente estado de conservación.

Localización:

El edificio de oficinas está ubicado en el área norte de la ciudad en las afueras y pertenece a la ciudad dormitorio Las Tablas. Está situada aproximadamente a 15 km del centro de la ciudad de Madrid, en Avenida Camino de Santiago, número 40 en Las Tablas, en las afueras de la ciudad de Madrid. Tiene accesibilidad desde la autopista A-1 y la autopista M-607 con conexión a las carreteras de circunvalación M-40, m-30 y M-11.

Inquilino:

La propiedad se alquila en su totalidad a un solo inquilino: FCC, compañía referente mundial en servicios ciudadanos, especializado en medioambiente, agua e infraestructuras. La renta bruta total obtenida en 2019 fue de 6.018.000 euros anuales, cantidad que incluye el alquiler de las oficinas, locales comerciales y plazas de aparcamiento. La duración del contrato es de 18 años a contar desde el 26 de noviembre de 2012. Con posterioridad existen 2 prórrogas automáticas de 5 años de duración cada una, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra por escrito su deseo de terminar el contrato con al menos 6 meses de antelación a la fecha de finalización del plazo inicial o de la primera prórroga. Dicha renta se actualiza con carácter anual según IPC. El arrendatario asumirá cualesquiera costes derivados de los servicios y suministros del edificio, cualesquier impuestos, contribuciones, exacciones y tasas que graven tanto la propiedad del edificio como la actividad desarrollada en el mismo.

Valor de mercado activo:

El valor de mercado del inmueble a 31 de marzo de 2020 ascendió a 118.569.000 de euros, de acuerdo con el informe de valoración de Savills Valoraciones y Tasaciones (ver Anexo V del presente Documento Informativo).

Préstamo hipotecario:

El activo garantiza un préstamo hipotecario de 55.500.000 euros suscrito por la Sociedad como prestataria con Bank J. Safra Sarasin Ltd. que fue contraído en septiembre de 2018.

Activo 2: Calle Rios Rosas 24

Descripción activo:

El activo es un edificio de oficinas construido en 1980, completamente renovado en 2017 con materiales de alta calidad, con una superficie alquilable sobre rasante de 3.517 m^2 y un tamaño de parcela de 408 m^2 según el Catastro. Cuenta con planta baja más siete plantas sobre rasante y parking tres bajo rasante con capacidad para 32 plazas de aparcamiento. El activo se encuentra en excelente estado de conservación.

Localización:

La propiedad en cuestión se encuentra en la Calle Ríos Rosas 24, cerca del Paseo de la Castellana, que es una de las principales zonas de oficinas de Madrid. Su ubicación se encuentra dentro del distrito central financiero y tiene excelentes comunicaciones con el resto de Madrid. Aunque está en el distrito central financiero, no puede considerarse prime ya que no está en una calle representativa como el Paseo de la Castellana o Serrano. Es comparable a áreas como José Abascal, Sagasta o algunas áreas del Barrio de Salamanca. Ofrece excelentes comunicaciones con el resto de Madrid, con una parada de metro y autobús justo en la puerta del edificio. Además, dispone de múltiples servicios en los alrededores (restauración, banca, gimnasios, parking…).

Inquilino:

El edificio está totalmente alquilado a Canal Isabel II, la entidad pública responsable de la administración de todo el ciclo del agua en toda la Comunidad de Madrid. La renta bruta total obtenida es de 1.105.320 euros anuales. La duración obligatoria del contrato es de 5 años a contar desde el 28 de febrero de 2018. Con posterioridad existen 2 prórrogas automáticas de 3 y 2 años de duración, respectivamente, a menos que cualquiera de las partes comunique a la otra por escrito su deseo de terminar el contrato con al menos 5 meses de antelación a la fecha de finalización del plazo inicial o de la primera prórroga. Dicha renta se actualiza con carácter anual según el índice denominado "Competitiveness Guarantee Index. El arrendatario asumirá el coste de suministros, gastos relacionados con el edificio y la actividad desarrollada en él, así como cualquier impuesto, contribuciones, tasas y exacciones que graven su actividad.

Valor de mercado activo:

El valor de mercado del inmueble a 31 de marzo de 2020 ascendía a 26.400.000 de euros, de acuerdo con el informe de valoración de CBRE (ver Anexo V del presente Documento Informativo).

Préstamo hipotecario:

El activo garantiza un préstamo hipotecario de 12.062.500 euros suscrito por la Sociedad como prestataria con Bank J. Safra Sarasin Ltd. que fue contraído en mayo de 2018.

Estado de ocupación

Los dos activos de la Compañía se encuentran ocupados al 100%.

Gestión de los activos

El 23 de enero de 2020 (con efectos retroactivos a 2018) JSS firmó un contrato de property manager con la compañía Savills Aguirre Newman Consultores, S.A.U. ("**Savills Consultores**") para la gestión de los dos activos de su cartera. La figura de property manager es responsable de realizar las actividades diarias de los dos activos mencionados.

El vencimiento del contrato con Savills Consultores era hasta el 14 de marzo de 2019. A partir de dicha fecha el contrato se entenderá automáticamente prorrogado hasta que cualquiera de las partes comunique su decisión de terminar el contrato con un preaviso de 3 meses.

En caso de incumplimiento de contrato se podrá reclamar los daños que se generen, y además Savills Consultores se compromete a mantener indemne al propietario por las contingencias que surjan de su mala praxis. No existen penalizaciones por la finalización del contrato.

Los honorarios se corresponden con 3.000 euros mensuales. Los servicios de coordinación de obras están minutados aparte en función del valor de la obra. Los servicios de acondicionamiento están minutados aparte en función de la superficie bruta alquilable acondicionada. Los servicios de renegociación de contratos están minutados como el equivalente al 5% de la renta anual pactada en dicho contrato.

Gestión externa:

Para la gestión administrativa de JSS, como la Compañía no tiene empleados, se ha contratado desde el 31 de octubre de 2018 a Intertrust (Spain), S.L. ("**Intertrust**"), compañía independiente de JSS y de sus directivos. En dicho contrato, Intertrust se compromete a prestar servicios administrativos y contables, realización de impuestos, domicilio y secretaria mercantil. Los honorarios anuales son de aproximadamente 18.000 euros. El contrato tiene un vencimiento indefinido hasta que cualquiera de las partes comunique su decisión de terminar el contrato con un preaviso de 3 meses.

Pólizas de seguros

JSS tiene formalizadas dos pólizas de seguro anual con Zurich para los dos activos, con el objetivo de cubrir los posibles riesgos a los que estén sujetos.

La administración de la Sociedad revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas o los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente. La dirección de la Sociedad estima que la cobertura de seguros a 31 de diciembre de 2020 resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de las actividades de la Sociedad.

El importe cubierto para las construcciones de los dos activos asciende a 92 millones de euros. El límite máximo de indemnización es de 80.850.379 euros por siniestro y período. Se excluye la cobertura de avería de máquinas y equipos electrónicos.

Política de amortización de los activos

La política de amortización para la cartera de activos se basa en amortizar los inmuebles según una vida útil de 50 años.

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

Dada la naturaleza de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, el uso al que éstos están destinados y los contratos de arrendamiento en vigor, no se prevé que a corto plazo se produzcan cambios de arrendatarios o rescisiones de contrato que pudieran suponer un coste significativo de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario. Resaltar que hasta la fecha no ha habido ningún cambio de arrendatario.

En el caso de que un inmueble quedara vacío, el inquilino sería el responsable de los trabajos de adecuación a origen de los espacios que han estado ocupando. La Sociedad podría llevar a cabo trabajos de mantenimiento y renovación convenientes para ponerlo a disposición de un nuevo potencial inquilino, los cuales serían en su gran mayoría menores. Adicionalmente, con objeto de reemplazar al arrendatario, la Sociedad podría incurrir en costes de comercialización.

Una estimación del coste orientativo de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario a la finalización de los contratos de arrendamiento del portfolio de la Compañía sería el siguiente:

- 260 €/m^2 sobre rasante
- 12 €/m^2 bajo rasante

En estos importes se contempla la renovación parcial de suelos y techos, pintura parcial de paramentos, renovación de instalación de clima y electricidad así como renovación de aseos.

2.6.3. Información fiscal

Con fecha 27 de septiembre de 2018 y con efectos desde 1 de enero de 2018, la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de SOCIMIs, comunicando dicha opción a la Administración Tributaria con fecha 27 de septiembre de 2018.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. Esta descripción se basa en la normativa fiscal, así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de su publicación, incluso con carácter retroactivo.

En este sentido, el gobierno español anunció a finales de 2019 medidas que podrían resultar en una modificación del régimen fiscal aplicable a la Sociedad y que se describe en esta sección. En particular, entre otras medidas, se contempla la aplicación de un tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades ("**IS**") de las SOCIMI del 15% sobre los beneficios que no sean objeto de distribución a sus accionistas.

Según el criterio de la Dirección General de Tributos ("**DGT**"), emitido, entre otras, en las consultas vinculantes V0346-14, de 11 de febrero de 2014, o V0362-18, de 9 de febrero de 2018, la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI no supone obstáculo alguno para la aplicación de los beneficios fiscales establecidos en el Impuesto sobre el Patrimonio y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por parte de los titulares de participaciones o acciones en "empresas familiares", en los términos del artículo 4º. Ocho. Dos. de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (y del Real Decreto 1704/1999, de 5 de noviembre, por el que se determinan los requisitos y condiciones de las actividades empresariales y profesionales y de las participaciones en entidades para la aplicación de la exención correspondiente en el Impuesto sobre el Patrimonio), así como del artículo 20 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Debe tenerse en cuenta que la aplicación de los citados beneficios fiscales depende del cumplimiento de una serie de requisitos, sobre la base de las circunstancias particulares de cada inversor, que deberán analizarse caso por caso por el inversor y por sus asesores fiscales.

Esta información no es un análisis ni asesoramiento fiscal. No pretende tampoco ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

Requisitos legales para aplicar el régimen especial de SOCIMI

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

- Objeto social.

El objeto social de las SOCIMIs debe ser:

a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;

b) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades análogas 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;

c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMI; 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.

Las entidades no residentes en territorio español a las que se refiere este apartado deben ser residentes en países o territorios con los que exista un efectivo intercambio de información tributaria con España, en los términos previstos en la normativa tributaria española.

Junto a la actividad derivada del objeto social principal, las SOCIMIs podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que, en su conjunto, sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo.

– Forma jurídica

a) Las SOCIMIs debe revestir la forma social de "Sociedad Anónima".

b) Las acciones de las SOCIMIs deberán ser nominativas y únicamente puede existir una clase de acciones.

c) El capital social de las SOCIMIs deberá ascender, al menos, a cinco millones de euros y la reserva legal no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.

d) Las SOCIMIs deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que España disponga de un efectivo intercambio de información tributaria.

– Requisitos de inversión y rentas.

1. Composición del activo.

Las SOCIMIs deberán invertir al menos el 80% de su activo en los siguientes activos/elementos patrimoniales (los "**Activos Cualificados**"):

a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española.

b) 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; o

c) participaciones en el capital en otras entidades análogas a la SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o

d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

2. Composición de rentas

Al menos el 80% de las rentas de cada ejercicio deberá proceder:

a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o

b) de los beneficios derivados de acciones o participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

3. Período mínimo de inversión

Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados durante un periodo mínimo de 3 años, computándose a estos efectos el período en el cual estuviera ofrecido en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará (i) en el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrase arrendado u ofrecido en arrendamiento, y (ii) en el resto de los casos, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, deberán mantenerse en el activo de la sociedad 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 la Ley de SOCIMI.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

a) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y

b) en el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS.

– Distribución de beneficios

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

a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios de otras SOCIMIs u otras entidades análogas residentes o no en territorio español.

b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en otras SOCIMIs u otras entidades, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo mínimo de mantenimiento de la inversión.

El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la SOCIMI, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad junto con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos junto con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido.

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

c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos por la SOCIMI.

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

Fiscalidad de las SOCIMIs

– Fiscalidad directa

Las SOCIMIs tributan con carácter general a un tipo de gravamen del 0%, sin que puedan compensar bases imponibles negativas o aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la "**LIS**").

No obstante, el incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de Activos Cualificados supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por tales inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS (actualmente del 25%). Esta misma regularización procedería en caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años. Adicionalmente a la cuota, también deberían abonarse los correspondientes intereses de demora.

Asimismo, la parte de la renta derivada de la transmisión de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación de este régimen, que sea imputable a períodos impositivos anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, se gravará aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. Este mismo criterio se aplicará a las rentas procedentes de la transmisión de las participaciones en otras sociedades, así como al resto de elementos del activo.

Las SOCIMIs estarán sometidas a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos si el perceptor de los dividendos es un accionista cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (los "Accionistas Cualificados") y, cuando tales dividendos estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.

De acuerdo con la interpretación administrativa, para determinar si la tributación del dividendo es inferior al 10%, deberá tenerse en cuenta la tributación efectiva del dividendo aisladamente considerado, teniendo en cuenta los gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha

tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del socio. Tratándose de socios no residentes en España, debe tomarse en consideración tanto el tipo de retención en fuente que, en su caso, grave tales dividendos con ocasión de su distribución en España, como el tipo impositivo al que esté sometido el socio no residente en su país de residencia, minorado, en su caso, en las deducciones o exenciones para eliminar la doble imposición internacional que les pudieran resultar de aplicación como consecuencia de la percepción de los mencionados dividendos.

Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la Junta General de Accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso por la SOCIMI en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

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

Los Estatutos Sociales de la Sociedad, en su artículo 28.3, apartado c), prevén que en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo a los Accionistas Cualificados ocasione la obligación para la misma de satisfacer el gravamen especial, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen especial que indemnicen a la Sociedad. El importe de la indemnización será equivalente al gasto por IS que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el IS que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del gravamen especial y de la indemnización correspondiente.

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

Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de la SOCIMI y que estuviesen tributando bajo otro régimen y también existen disposiciones específicas para la SOCIMI que pase a tributar bajo otro régimen del IS.

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 2.23.4 de este Documento Informativo.

– Ciertos aspectos de su tributación indirecta

Las operaciones de constitución y aumento de capital de la SOCIMI están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**ITPAJD**").

Existe una bonificación del 95% de la cuota del ITPAJD en las adquisiciones de viviendas destinadas al arrendamiento por la SOCIMI o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento. En ambos casos, debe cumplirse el requisito de mantenimiento de la inversión antes indicado.

Fiscalidad de los inversores en acciones de SOCIMIs

– Fiscalidad directa de los rendimientos generados por la tenencia de acciones de SOCIMIs

*a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**")*

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio ("**LIRPF**").

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro actualmente aplicables son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (entre 6.000,01 euros y 50.000,00 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

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

*b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("**IRNR**") que actúa a través de un establecimiento permanente en España ("**EP**").*

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR que actúan a través de un EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de la SOCIMI, así como los gastos inherentes a la participación, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10 y siguientes de la LIS. Estas rentas se integran en la base del IS y del IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR y están sujetas al tipo que corresponda según la naturaleza del contribuyente. El tipo general de gravamen general es actualmente del 25%.

Los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial SOCIMI no gozarán de la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS ni de las deducciones para evitar la doble imposición prevista en la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (actualmente del 19%), con alguna excepción (por ejemplo, si el accionista de la SOCIMI es otra SOCIMI residente en España). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del IS (o del IRNR, en su caso) según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

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

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

Asimismo, en determinados casos, los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados miembros podrían estar exentos de tributación y retención a cuenta del IRNR de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo ("**LIRNR**"). Esta exención es el resultado de la transposición de la Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de noviembre de 2011, relativa al régimen fiscal común aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes ("**Directiva Matriz Filial**"). Los inversores deben consultar con sus asesores fiscales la posibilidad de aplicar esta exención.

Adicionalmente, los inversores podrán en su caso tener derecho a las exenciones o tipos reducidos previstos en un Convenio para evitar la Doble Imposición ("**CDI**") suscrito por el Reino de España con el país de residencia del inversor.

Cuando, de acuerdo con la residencia fiscal del perceptor, resulte aplicable un CDI suscrito por el Reino de España o una exención interna, se aplicará el tipo de gravamen reducido previsto en el CDI para este tipo de rentas o la exención, previa acreditación de la residencia

fiscal del accionista en la forma establecida en la normativa en vigor. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, regula el procedimiento especial que debe cumplirse para hacer efectivas las retenciones a inversores, al tipo que corresponda en cada caso, o para excluir la retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores.

De acuerdo con esta norma, en el momento de distribuir el dividendo, se practicará una retención sobre su importe íntegro al tipo del 19% y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, acrediten en la forma establecida en la Orden el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de sus clientes (para lo cual estos habrán de aportar a la entidad depositaria, antes del día 10 del mes siguiente a aquel en el que se distribuya el dividendo, un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente de su país de residencia en el que, si fuera el caso, deberá constar expresamente que el inversor es residente en el sentido definido en el CDI que resulte aplicable; o, en aquellos supuestos en los que se aplique un límite de imposición fijado en un CDI desarrollado mediante una Orden en la que se establezca la utilización de un formulario específico, este formulario) recibirán puntualmente el importe retenido en exceso. El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión y si hace referencia a un período impositivo, sólo tiene validez durante dicho período.

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010. En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar cualquier devolución a la Hacienda Pública española a la que puedan tener derecho.

– Fiscalidad directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de SOCIMIs

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado

cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación.

Cuando existan valores homogéneos, a efectos de determinar el valor de adquisición y la alteración patrimonial a efectos del IRPF, se considerará que los transmitidos son aquellos que se adquirieron en primer lugar.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad se incluirán y compensarán en la base imponible del ahorro del período impositivo en el que tenga lugar la transmisión, tributando al tipo del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (entre 6.000,01 euros y 50.000,00 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

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

Por último, determinadas pérdidas derivadas de la transmisión de las acciones de la Sociedad no computarán como pérdidas patrimoniales si se adquieren valores idénticos durante los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que dio lugar a la pérdida patrimonial. En tales casos, la pérdida patrimonial ocasionada se incluirá en la base imponible del IRPF en el momento de la transmisión de las acciones restantes titularidad del accionista.

b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR que actúa a través de un EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en la SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25%, con algunas excepciones). Sin embargo, la deducibilidad de las pérdidas patrimoniales que se originen por la transferencia de las acciones de la Sociedad pueden estar sujetas a restricciones temporales o permanentes. En este sentido, se aconseja a los inversores que consulten a sus asesores fiscales o abogados sobre la potencial aplicación de estas restricciones en cada caso particular.

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

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

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

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

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

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles. Téngase en cuenta que el MAB carece de la condición de mercado secundario oficial.

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

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

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

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión y si hace referencia a un período impositivo, sólo tiene validez durante dicho período.

– Impuesto sobre el Patrimonio ("**IP**")

A continuación, se recoge un resumen del régimen del IP desde la perspectiva de la normativa común estatal. Es, por tanto, recomendable que los potenciales inversores consulten con sus abogados y/o asesores fiscales, con especial atención a las novedades aplicables y, en su caso, a la legislación vigente específica de la Comunidad Autónoma que corresponda en función de su residencia fiscal.

Según lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2019, de 27 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria y catastral ("**RDL 18/2019**"), con efectos desde 1 de enero de 2021, está previsto que la cuota de este impuesto quede bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna salvo que el legislador retrase de nuevo la aplicación de la mencionada bonificación.

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

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

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

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

b) Inversor sujeto pasivo del IS

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR

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

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

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y

derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

Finalmente, las sociedades y otras personas jurídicas no son sujetos pasivos de este impuesto.

- Impuesto de Sucesiones y Donaciones ("**ISD**")

La normativa aplicable en el ISD dependerá de las circunstancias concretas de cada trasmisión a título lucrativo (i.e. residencia del causante/causahabientes o donante/donatario, localización de los bienes y derechos, en su caso), por lo que las mismas se regirán, o bien por la normativa estatal, o bien por las especialidades legislativas de la Comunidad Autónoma que corresponda. Por consiguiente, a continuación se expone brevemente la tributación que se desprende de la normativa estatal, siendo recomendable para los accionistas un asesoramiento legal y fiscal en cada una de las posibles operaciones afectadas por este impuesto.

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

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

b) Inversor sujeto pasivo del IS

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

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR

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

En el caso de la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, siempre que el causante hubiera sido residente en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, distinto de España, los contribuyentes tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma, con carácter general, en donde se encuentre el mayor valor de los bienes y derechos del caudal relicto situados en España. De igual forma, en la adquisición de bienes muebles por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e intervivos, los inversores que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde hayan estado situados los referidos bienes muebles un mayor número de días del período de los cinco años inmediatos anteriores, contados de fecha a fecha, que finalice el día anterior al de devengo del impuesto. Asimismo, el Tribunal Supremo en sus sentencias de 19 de febrero, 21 de marzo y 22 de marzo de 2018, ha manifestado que la posibilidad de aplicar la normativa aprobada por la Comunidad Autónoma debe ampliarse en determinadas circunstancias también a aquellos casos en los que los herederos y los donatarios sean residentes en un tercer Estado que no sea miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo. Se aconseja a los inversores que consulten a sus asesores o abogados.

Las sociedades no son sujetos pasivos de este impuesto (con independencia de que inviertan o no en España a través de un EP). Las rentas que obtengan a título lucrativo tributarán generalmente como ganancias patrimoniales de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

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

– Fiscalidad indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de la SOCIMI

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITPAJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 de la Ley del Mercado de Valores).

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

La Sociedad tiene como objetivo invertir y gestionar bienes inmuebles comerciales en grandes ciudades de España. La estrategia de la Sociedad consiste en adquirir activos sostenibles que generen ingresos, aportando valor a las propiedades mediante la gestión activa de los inmuebles y la venta con potencial de revalorización a lo largo del ciclo. La Sociedad se centrará principalmente en oficinas y, posiblemente, propiedades hoteleras, por un importe medio de entre 20 y 150 millones de Euros por propiedad y una rentabilidad bruta ("gross yield") de

aproximadamente un 6%. La Sociedad puede invertir de forma selectiva en otras clases de bienes inmuebles similares (i.e. residencial). Los niveles de apalancamiento son del 50% con entidades financieras.

La Sociedad se basará en los siguientes aspectos clave para la creación y gestión de la cartera de bienes inmuebles:

- La ubicación y calidad del edificio.
- El perfil del inquilino y el rendimiento derivado del alquiler.
- La capacidad de generar valor a través de la gestión activa de las propiedades.

La Sociedad no tiene como objetivo invertir en oportunidades de promoción, aunque puede considerar propiedades que ofrezcan una gestión activa a través de la negociación con inquilinos, la renovación y el reposicionamiento.

JSS no desarrolla otro tipo de actividad más allá de la indicada en el apartado 2.6.1del presente Documento Informativo.

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

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del MAB 2/2018, modificada por la Circular del MAB 1/2019, en el que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al MAB, JSS ha encargado a Savills una valoración independiente de la Sociedad a 31 de marzo de 2020 de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En aras de dicho encargo, Savills ha emitido un informe de valoración de las acciones de JSS con fecha de emisión septiembre de 2020. Una copia de dicho informe se adjunta como Anexo VI al presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración del citado informe. El informe se ha elaborado a petición del Emisor, y tiene el consentimiento para su inclusión. Además, la información se ha reproducido con exactitud y no se omite ningún hecho que pueda hacer la información inexacta o engañosa.

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

Para la emisión de esta valoración, Savills se ha basado, principalmente, en: i) Cuentas anuales consolidadas auditadas a 31 de diciembre de 2019 de JSS ii) Estados financieros consolidados

auditados a 31 de marzo de 2020 de JSS iii) Informe de valoración de los activos inmobiliarios emitido por Savills Valoraciones y Tasaciones y CBRE de cada uno de los activos a 31 de marzo de 2020 y iv) contrato de gestión de la Sociedad, contratos de arrendamiento y plan de negocio

a.) Informe de valoración de los activos a 31 de marzo de 2020

Ambos informes de valoración de los activos; el de Savills Valoraciones y Tasaciones con fecha de emisión 23 de julio de 2020 y el de CBRE con fecha de emisión 29 de julio de 2020 se han realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, con base en la edición del Red Book publicada en noviembre de 2019 y efectiva desde el 31 de enero de 2020 "RICS Valuation – Professional Standards Incorporating the International Valuation Standards".

Activo 1: Avenida del Camino de Santiago 40

Valorador: Savills Valoraciones y Tasaciones

Para la valoración del activo, Savills Valoraciones y Tasaciones ha utilizado la metodología del Descuento de Flujos de Caja (DCF). Se ha considerado que la renta del activo está por encima de los niveles del mercado, y por ello, los valoradores han dividido la valoración por DCF de la renta en dos corrientes de ingresos diferentes, una que representa la renta a niveles de mercado, es decir, la renta de mercado, y otra que representa la renta contractual por encima de los niveles del mercado de la renta. Para llegar a la conclusión de que el nivel de renta de los activos es superior a la de mercado han analizado los niveles de alquiler de activos similares.

La renta de mercado del activo se ha valorado mediante un flujo de efectivo descontado a 10 años con un valor de salida en el año diez, capitalizando a perpetuidad la cantidad de la renta de mercado en la fecha de salida. El importe que han estimado en términos de alquiler anual de mercado en el edificio, en el caso de que el activo esté totalmente alquilado, es de 4.825.473 euros anuales.

Para valorar la renta contractual por encima de los niveles del mercado de alquiler, han diseñado un flujo de efectivo de 11 años (el plazo restante del arrendamiento) y han calculado el Valor Actual Neto de ese flujo de efectivo.

Posteriormente se asume que el valor de mercado de la propiedad es la suma del valor actual neto de ambos flujos de efectivo.

Las principales hipótesis empleadas en la definición de cada uno de los parámetros son las siguientes:

- Tasa de descuento - Niveles del mercado de alquiler: para descontar el flujo de caja a la fecha de valoración se ha aplicado una tasa de descuento del 5,75% que refleja el rendimiento previsto que un posible comprador solicitaría para un producto de inversión con el perfil de riesgo de la propiedad en cuestión.

- Tasa de descuento - Por encima de los niveles del mercado de alquiler: para descontar el flujo de caja a la fecha de valoración se ha aplicado una tasa de descuento del 6,25% para reflejar el rendimiento previsto que un comprador potencial solicitaría para un producto de inversión con el perfil de riesgo de la propiedad en cuestión.

- Tasa de salida: el rendimiento de salida se calcula por comparación con las transacciones de venta más recientes de las que disponemos en el mercado, y luego se ajusta este rendimiento para reflejar los riesgos específicos y no específicos de la propiedad en cuestión. Se ha capitalizado los ingresos de la propiedad en 10 años aplicando un rendimiento de salida del 5,00% para producir y luego se han deducido los costes asociados con la venta para producir un valor de salida neto para la propiedad en este momento.

Savills Valoraciones y Tasaciones ha concluido que el valor de mercado actual de la propiedad a 31 de marzo de 2020 es de 118.569.000 euros.

Activo 2: Calle Rios Rosas 24

Valorador: CBRE

La metodología empleada para valorar el activo ha sido el de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta anual generada para un inmueble, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. La tasa de rentabilidad exigida se obtendrá de transacciones comparables de inmuebles en rentabilidad, realizando ajustes en casos de rentas contractuales por encima o por debajo de la renta de mercado, así como por riesgos específicos de cada inmueble.

Las principales hipótesis empleadas en la definición de cada uno de los parámetros son las siguientes:

- Renta de mercado: el valor de la renta bruta estimada total para el edificio es de 1.119.463 euros anuales, es muy parecida a la renta actual del edificio.

- Tasa de descuento: si bien la tasa de descuento de la zona prime de oficinas se situó durante el primer trimestre de 2020 en 3,25%, considerando las características del activo (micro ubicación, estado, inquilino y ocupación) CBRE ha aplicado una tasa del 4,00%.

CBRE ha concluido que el valor de mercado actual de la propiedad a 31 de marzo de 2020 es de 26.400.000 euros.

Conclusión a la valoración de los activos:

Teniendo en consideración las hipótesis anteriormente mencionadas y los escenarios de sensibilidad aplicados, la valoración de los activos a 31 de marzo de 2020 asciende a 144.969.000 euros.

El desglose de la valoración por activo es el siguiente:

	Dirección activo	Superficie (m^2)	Valor a 31/03/2020	Valorador	Inquilino	Ocupación
Activo 1	Avenida del Camino de Santiago 40	21.214,95	118.569.000 €	Savills	FCC	100%
Activo 2	Calle Rios Rosas 24	3.517	26.400.000 €	CBRE	Canal Isabel II	100%
	Total	**24.731,95**	**144.969.000 €**			

b.) Informe de valoración de los fondos propios de la Sociedad a 31 de marzo de 2020

Dadas las características de JSS (actividad y negocio), Savills ha considerado que la mejor metodología de valoración de las acciones de la Sociedad es el Triple NAV con el objetivo de determinar un rango razonable de posibles valores del 100% de las acciones de la sociedad a fecha 31 de marzo de 2020.

Esta metodología según Savills consiste en calcular el valor de la Sociedad a partir de la suma de valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos. Los componentes utilizados en este método de valoración son por consiguiente:

1) Valor actual neto de cada uno de los activos (según la valoración realizada por Savills Valoraciones y Tasaciones y CBRE a 31 de marzo de 2020)
2) Posición financiera neta (efectivo más inversiones financieras menos deuda con entidades de crédito)
3) Otros activos y pasivos

Se ha aplicado un rango de +/- 3% de variación en las valoraciones de los activos realizadas por Savills Valoraciones y Tasaciones y CBRE en el valor otorgado por los mismos para los activos inmobiliarios de la sociedad.

Además, se ha realizado un ajuste relacionado con los costes de estructura que se corresponden con el contrato de property management firmado con Savills Aguirre Newman por valor de 3.000 euros mensuales. El cual han capitalizado a final del año 5, utilizando una tasa del 5%, similar a la "exit yield" utilizada en las valoraciones y descontado a una tasa del 6,25%, similar a la tasa de descuento utilizada en las valoraciones de los activos.

Savills ha considerado que tanto la posición financiera neta como la deuda con empresas vinculadas ("Otros activos y pasivos") se encuentra a niveles de mercado y no ha realizado ningún ajuste de la misma.

A continuación se detalla el cálculo de los fondos propios de la Sociedad a 31 de marzo de 2020:

Valoración societaria	**Baja**	**Media**	**Alta**
Valor de mercado de la cartera	140.619.930	144.969.000	149.318.070
Posición financiera neta	-66.805.156	-66.805.156	-66.805.156
Otros activos y pasivos	-19.264.015	-19.264.015	-19.264.015
Costes de estructura	-661.780	-682.248	-702.715
Net Asset Value	**53.888.979**	**58.217.581**	**62.546.184**
Acciones	1.939.071	1.939.071	1.939.071
Precio por acción	**27,79**	**30,02**	**32,26**

Hechos posteriores al 31 de marzo de 2020 que afectan a la valoración:

El 26 de agosto de 2020 el entonces socio único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad decidió ampliar el capital social de la misma en la cantidad de 3.060.929 euros mediante la emisión de 3.060.929 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una. La ampliación fue suscrita en su totalidad por el entonces socio único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad: JSS Global Real Estate Fund Master Holding, S.à r.l.

Conclusiones de los ajustes realizados a JSS:

A continuación, se muestra un cuadro resumen con los ajustes realizados por los hechos posteriores producidos con posterioridad al 31 de marzo de 2020 y que afectan al rango del precio por acción:

Valoración societaria	**Baja**	**Media**	**Alta**
Valor de mercado de la cartera	140.619.930	144.969.000	149.318.070
Posición financiera neta	-66.805.156	-66.805.156	-66.805.156
Otros activos y pasivos	-19.264.015	-19.264.015	-19.264.015
Costes de estructura	-661.780	-682.248	-702.715
Net Asset Value	**53.888.979**	**58.217.581**	**62.546.184**
Acciones a marzo 2020	1.939.071	1.939.071	1.939.071
Ampliación de capital de agosto 2020	3.060.929	3.060.929	3.060.929
Total acciones post ampliación	**5.000.000**	**5.000.000**	**5.000.000**
Precio por acción	**10,78**	**11,64**	**12,51**

El análisis de Savills concluye con un valor para los fondos propios de JSS de entre 53.889 y 62.546 miles de euros, lo que supone un precio por acción de entre 10,78 y 12,51 euros.

Fijación del precio de incorporación al MAB

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Savills de las acciones de la Sociedad a 31 de marzo de 2020 y los hechos posteriores al mismo, el Consejo de Administración de JSS celebrado el 16 de septiembre de 2020 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad en circulación en 11.60 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 58.000.000 euros.

2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La Sociedad tiene por objeto formar una cartera de bienes inmuebles situados en las principales ciudades, que genere ingresos sostenibles y proporcione a los Inversores una revalorización a largo plazo del valor de los activos. La Sociedad se centrará principalmente en oficinas y, posiblemente, propiedades hoteleras.

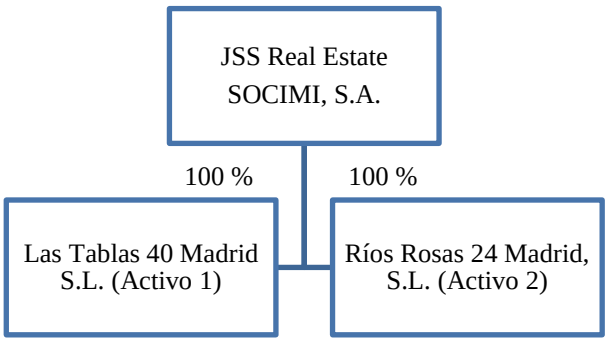
La adquisición y gestión de una cartera de propiedades requiere un conocimiento especializado en materia de bienes inmuebles, así como un sólido entendimiento de los mercados locales y de las condiciones económicas. El grupo J. Safra ha impulsado inversiones inmobiliarias a nivel mundial durante décadas y seguirá aplicando la misma disciplina de inversión en la Sociedad.

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

- Cartera de inversiones compuesta por inmuebles prime, con arrendamientos a largo plazo y arrendatarios de reconocido prestigio.
- Alta visibilidad y previsibilidad de los flujos de efectivo, lo que proporciona un elevado componente de estabilidad.
- Rentabilidad por dividendo atractiva considerando el perfil de riesgo del vehículo.
- Equipo de inversión altamente experimentado.
- Capacidad de reaccionar ágilmente gracias a procesos flexibles.
- La reputación y trayectoria del Grupo permite a la Sociedad identificar operaciones fuera del mercado.
- Riguroso proceso de due diligence y valoración de las oportunidades de inversión, con el objetivo de añadir valor y gestionar los riesgos en todas las etapas del proceso de inversión.

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

A fecha del presente Documento Informativo, JSS es la Sociedad dominante de un grupo de sociedades compuesto por dos filiales participadas al 100%:



A continuación, se detallan dichas sociedades participadas:

a) Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal: filial acogida al régimen SOCIMI, adquirida en septiembre de 2018, propietaria del activo situado en Avda. Camino de Santiago 40 (ver apartado 2.4 del presente Documento Informativo).

b) Ríos Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal: filial acogida al régimen SOCIMI, adquirida en septiembre de 2018, propietaria del activo situado en la calle Ríos Rosas 24 (ver apartado 2.4 del presente Documento Informativo).

A su vez, JSS pertenece a J. Safra Sarasin Group, un banco familiar con una tradición desde 1841 que se dedica principalmente al asesoramiento financiero y administración de cartera para clientes privados, institucionales, mayoristas y gestores externos de patrimonio. Tiene una presencia internacional generalizada anidada en las tradiciones bancarias suizas y se encuentra dentro de los 5 principales grupos de banca privada suiza en términos de activos bajo gestión.

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

JSS no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

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

La Sociedad genera ingresos únicamente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados y, eventualmente, conseguirá ingresos con las operaciones de venta de inmuebles. El volumen de importe neto de la cifra de negocios ascendió a 7.576.617 euros a cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 y a 1.897.404 euros a 31 de marzo de 2020.

En cuanto a diversificación geográfica, los activos que la Sociedad posee en la Comunidad de Madrid representan el 100% del valor total de su cartera de inmuebles. En el apartado 2.23 del presente Documento Informativo se hace referencia al riesgo que existe por la concentración geográfica de los activos.

Respecto a los contratos de la Sociedad, los ingresos por cliente a 31 de diciembre de 2019 y a 31 de marzo de 2020 se encuentran poco diversificados ya que dependen de dos inquilinos:

Inquilinos	% Ingresos 2019	% Ingresos 2020
FCC	84,90%	84,48%
Canal	15,10%	15,52%

Respecto a los contratos con proveedores, a 31 de diciembre de 2019, JSS cuenta con 19 proveedores (la mayor parte de estos proveedores son asociados a la compra de los activos y por tanto no recurrentes). Destaca principalmente, la agencia tributaria que del total de gastos de explotación supone un 65% y los asesores financieros que del total de gastos de explotación supone un 9%. Les siguen las primas de

seguro que suponen un 6%. Destaca también el epígrafe de Servicios profesionales independientes donde se incluyen principalmente: servicios financieros y de cumplimiento (72.000 euros), servicios de tasadores (40.500 euros) y servicios legales (35.000 euros).

A continuación, se detallan los gastos de explotación de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019:

Euros	2019
Servicios de profesionales independientes	191.738
Primas de seguros	51.425
Servicios Bancarios	8.624
Otros servicios	40.500
Tributos	534.702
Total	**826.989**

A 31 de marzo de 2020, JSS cuenta con 5 proveedores. Destaca principalmente, la agencia tributaria que del total de gastos de explotación supone un 95% y las primas de seguro que del total de gastos de explotación supone un 2%. Destaca también el epígrafe de Servicios profesionales independientes donde se incluyen principalmente: servicios financieros y de cumplimiento (6.000 euros) y servicios de tasadores (9.000 euros).

A continuación, se detallan los gastos de explotación de la Sociedad a 31 de marzo de 2020:

Euros	31/03/2020
Servicios de profesionales independientes	15.420
Primas de seguros	12.360
Servicios Bancarios	1.067
Otros servicios	-
Tributos	534.702
Total	**563.549**

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

La Sociedad no tiene gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, situación financiera y resultados de la misma.

A fecha del presente Documento Informativo el activo propiedad de la Sociedad sito en la calle Rios Rosas 24 cuenta con el certificado LEED Platinum.

2.12. Información financiera

2.12.1. Información financiera correspondiente a los dos últimos ejercicios (o al período más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de

Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.

En este sentido, el último año de información financiera auditada no puede preceder en más de 18 meses a la fecha de la solicitud y, si dicha fecha es posterior en más de nueve meses al fin del último ejercicio auditado, deberá incorporarse información financiera intermedia sometida a revisión limitada a una fecha no superior a seis meses respecto de la fecha de solicitud de incorporación. Esta información financiera intermedia deberá incluir estados comparativos del mismo periodo del ejercicio anterior, salvo que el requisito de información comparativa del balance pueda satisfacerse presentado el balance final del año.

La información financiera consolidada auditada de JSS incluida en este apartado ha sido elaborada partiendo de las Cuentas Anuales de JSS correspondiente a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019 y de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 auditados por Deloitte y preparados de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, así como las modificaciones introducidas mediante el Real Decreto 602/2016.

Las cuentas anuales consolidadas auditadas de JSS para el ejercicio 2018 incluyen el periodo comprendido entre la fecha de constitución (31 de enero de 2018), a partir de la cual se considera el efecto contable de inicio de la actividad, y el cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2018.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas auditadas de JSS, correspondientes a los ejercicios 2018 y 2019; se incorporan en los Anexos II y III del presente Documento Informativo. Los estados financieros intermedios consolidados auditados correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 se incorporan en el Anexo IV del presente Documento Informativo.

Información financiera histórica consolidada auditada correspondiente a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2019:

a) Balance de situación consolidado

Activo

ACTIVO (euros)	31.12.2018	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE	**138.492.421**	**137.153.427**
Inversiones inmobiliarias	**137.354.429**	**135.968.499**
Terrenos	69.586.664	69.573.801
Construcciones	67.767.765	66.394.698
Inversiones financieras a largo plazo	**1.137.284**	**1.184.220**
Activos por impuesto diferido	**708**	**708**
ACTIVO CORRIENTE	**4.003.015**	**4.656.583**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**1.575.800**	**1.110.001**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	605.000	1.110.001
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	970.800	-
Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas a c/p	**-**	**660.634**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**2.427.215**	**2.885.948**
TOTAL ACTIVO	**142.495.436**	**141.810.010**

Activo no corriente

Inversiones inmobiliarias:

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2018 y 2019 se muestran a continuación:

Euros	Saldo inicial	Aportaciones de Socio	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2018
Coste: Inmuebles para arrendamiento	-	24.710.876	113.094.265	137.805.141
Amortización acumulada: Inmuebles para arrendamiento	-	-	(450.712)	(450.712)
Inversiones inmobiliarias	**-**	**24.710.876**	**112.643.553**	**137.354.429**

Euros	31-12-2018	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	31-12-2019
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	137.805.141	-	(21.819)	137.783.322
Amortización acumulada:				
Inmuebles para arrendamiento	(450.712)	(1.364.111)	-	(1.814.823)
Inversiones inmobiliarias	**137.354.429**	**(1.364.111)**	**(21.819)**	**135.968.499**

En septiembre de 2018, el entonces accionista único (actual Accionista Mayoritario) de la Sociedad aportó el 100% de la participación de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. Como contraprestación, JSS llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 1.935.471 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 4,00744 euros por participación emitida 7.756.284 euros lo que hace un total de contraprestación transferida de 9.691.755 euros.

El resumen de la operación es el siguiente:

Euros	Valor Incorporado
Inversiones inmobiliarias	24.710.876
Otros activos no corrientes	184.220
Activos corrientes	1.504.234
Pasivos no corrientes	-15.991.406
Pasivos corrientes	-716.169
Total activos netos incorporados	**9.691.755**

El inmueble en propiedad de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. se encuentra arrendado al Canal de Isabel II en virtud de un contrato de fecha 17 de octubre de 2017 y en el que Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. se ha subrogado en la posición del antiguo arrendador asumiendo los derechos y obligaciones derivados del contrato.

Con fecha 21 de septiembre de 2018, la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. adquirió a Gorbea de Arrendamientos, S.L. una finca urbana en el Término Municipal de Madrid del Plan Parcial PPO-II.3 Las Tablas, Norte de Fuencarral-Carretera de Burgos. Sobre dicha parcela de terreno está construido un edificio destinado a parque empresarial con locales y aparcamientos con una superficie construida sobre rasante de 21.494,39 m^2. El inmueble se encuentra arrendado a la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. en virtud de un contrato de fecha 19 de noviembre de 2010 en el que Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. se ha subrogado en la posición del antiguo arrendador asumiendo los derechos y obligaciones derivados del contrato. La adquisición se llevó a cabo mediante la suscripción de un préstamo hipotecario por importe total dispuesto de 55,5 millones de euros, un préstamo con empresas del

Grupo por importe dispuesto de 16,65 millones de euros, así como aportaciones del Accionista Mayoritario por importe aproximado de 39 millones de euros.

Durante el ejercicio 2019, solo se produce la dotación a la amortización del inmovilizado.

Inversiones financieras a largo plazo:

En este epígrafe se incluyen principalmente las fianzas constituidas en concepto de garantía cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 ascendía a 1.137.284 euros y al 31 de diciembre de 2019 a 1.184.220 euros.

Activo corriente

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y su condición de cobro principal es al contado. JSS considera que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable. Durante los ejercicios 2018 y 2019, JSS no ha dotado ningún deterioro de sus cuentas por cobrar.

El detalle de saldos vinculados se detalla en el apartado 2.15 del presente Documento Informativo.

Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El detalle de saldos vinculados se detalla en el apartado 2.15 del presente Documento Informativo.

Efectivo

Este epígrafe incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas y no disponen de ningún tipo de restricción a su disponibilidad.

Patrimonio neto y pasivo

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Euros)	31.12.2018	31.12.2019
PATRIMONIO NETO	**48.263.204**	**49.565.946**
FONDOS PROPIOS	**49.456.061**	**52.359.902**
Capital suscrito	**1.939.071**	**1.939.071**
Prima de asunción	**7.756.284**	**7.756.284**
Reservas	**2.557**	**915.675**
Otras aportaciones de socios	**38.853.600**	**38.853.600**
Resultados negativos de ejercicios anteriores	**-**	**(8.569)**
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad	**904.549**	**2.903.841**
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	**(1.192.857)**	**(2.793.956)**
PASIVO NO CORRIENTE	**89.614.049**	**91.305.263**
Deudas a largo plazo	**69.345.299**	**71.036.513**
Deudas con entidades de crédito	66.968.222	67.058.337
Derivados	1.192.857	2.793.956
Otros pasivos financieros	1.184.220	1.184.220
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**20.268.750**	**20.268.750**
PASIVO CORRIENTE	**4.618.183**	**938.801**
Deudas a corto plazo	**479.007**	**-**
Otros pasivos financieros	479.007	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**3.259.493**	**351.920**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**718.949**	**586.881**
Proveedores	205.882	56.430
Acreedores varios	161.732	70.184
Otras deudas con las Administraciones Públicas	351.335	460.267
Periodificaciones a corto plazo	**160.734**	**-**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**142.495.436**	**141.810.010**

Capital social

JSS se constituyó el 31 de enero de 2018 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas. En septiembre de 2018, el actual Accionista Mayoritario aportó el 100% de las participaciones de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. Como contraprestación, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 1.935.471 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 4,00744 euros por participación emitida.

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad asciende a 1.939.071 euros, representado por 1.939.071 de participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2019, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. ostenta el 100% de las participaciones representativas del capital de la SOCIMI.

Prima de asunción

En este epígrafe se incluye la prima de asunción de 4,00744 euros de la ampliación de capital social de 1.935.471 participaciones. Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

Reservas

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. El total de las reservas en sociedades consolidadas es de 918.465 euros.

Otras aportaciones de socios

En el ejercicio 2018, el actual Accionista Mayoritario de la Sociedad realizo una aportación dineraria a JSS de fondos por importe de 38.853.600 euros. En el ejercicio 2019, no se ha realizado ninguna nueva aportación.

Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2018 y 2019 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	2018	2019
Global Moyogi, S.L.U.	(8.569)	(42.923)
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	753.743	2.638.938
Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U.	159.375	307.826
	904.549	**2.903.841**

Ajustes por cambios de valor (Derivados)

En este epígrafe se recoge el valor de los derivados financieros contratados por las sociedades que forman el perímetro de consolidación. A 31 de diciembre de 2018 y 2019, la Sociedad tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 1.192.857 euros y 2.793.956 euros, respectivamente, correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos. Ambos derivados son del tipo interest rate swap y han sido contratados a través de la entidad es Bank J. Safra Sarasin. El detalle del valor razonable de los mismos es el siguiente:

2018 (euros)	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Pasivo
Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U	2023	1,985%	12.062.500	218.239	218.239
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	2025	2,160%	55.500.000	974.618	974.618
			67.562.500	**1.192.857**	**1.192.857**

2019 (euros)	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Pasivo
Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U	2023	1,985%	12.062.500	308.269	308.269
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	2025	2,160%	55.500.000	2.485.687	2.485.687
			67.562.500	**2.793.956**	**2.793.956**

Pasivo no corriente y corriente

Deudas con entidades de crédito

En el ejercicio 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. suscribieron, respectivamente, dos préstamos hipotecarios por importe de 55.500.000 y 12.062.500 euros, respectivamente con la entidad financiera J. Safra Sarasin. Esta financiación fue destinada a la adquisición de los activos inmobiliarios descritos en el presente Documento Informativo, y tiene vencimiento estipulado para septiembre de 2025 y mayo de 2023 respectivamente, ambos son amortizables al vencimiento y presentan un tipo de interés de Euribor + 150 puntos básicos. Estos préstamos hipotecarios tienen garantía hipotecaria sobre los dos activos inmobiliarios de la cartera.

El detalle de las deudas con entidades de crédito se corresponde en su totalidad a los dos préstamos hipotecarios:

Euros	2018	2019
Préstamos hipotecarios	67.562.500	67.562.500
Gastos de formalización del préstamo	-594.278	-504.163
Total préstamos hipotecarios	**66.968.222**	**67.058.337**

El 100% de las participaciones sociales de Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal, participada íntegramente por la Sociedad, se encuentran pignoradas a favor de Bank J. Safra Sarasin Ltd. en garantía del contrato de financiación suscrito, entre otros, por Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal, como financiado, y Bank J. Safra Sarasin Ltd., como entidad financiadora, con fecha 16 de mayo de 2018.

Asimismo, el 100% de las participaciones sociales de Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal, participada íntegramente por la Sociedad, se encuentran pignoradas a favor de Bank J. Safra Sarasin Ltd. en garantía del contrato de financiación suscrito, entre otros, por Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal, como financiado, y Bank J. Safra Sarasin Ltd., como entidad financiadora, con fecha 21 de septiembre de 2018.

Adicionalmente, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., filial de JSS, se obligó a cumplir con los siguientes covenants financieros acordados en el contrato de financiación vinculado a la adquisición del inmueble sito en Avda. Camino de Santiago 40, Las Tablas:

- El ratio Loan to Value que deberá ser, en todo momento, inferior o igual al 55%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal de la deuda financiera pendiente de amortizar y el valor de mercado del referido activo inmobiliario, según la valoración más reciente en cada momento.
- El índice de cobertura estimada del tipo de interés deberá ser, en todo momento, igual o superior al 350%. Este índice supone calcular el porcentaje de ingresos netos que reciba periódicamente la filial en concepto de arrendamiento, sobre los gastos de financiación en el periodo calculado.

Por otro lado, Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U., filial de JSS, se obligó a cumplir con los siguientes covenants financieros acordados en el contrato de financiación vinculado a la adquisición del inmueble sito en calle Ríos Rosas 24, Madrid:

- El ratio Loan to Value que deberá ser, en todo momento, inferior o igual al 55%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal de la deuda financiera pendiente de amortizar del tramo de la financiación principal y el valor de mercado del referido activo inmobiliario, según la valoración más reciente en cada momento.
- El índice de cobertura estimada del tipo de interés deberá ser, en todo momento, igual o superior al 350%. Este índice supone calcular el porcentaje de ingresos netos que reciba periódicamente la filial en concepto de arrendamiento, sobre los gastos de financiación en el periodo calculado.

En el caso de que las filiales incumplan alguno de los referidos covenants, tendrán un plazo de quince días, desde la fecha en que se verifique el incumplimiento, para amortizar anticipadamente una parte de la financiación dispuesta, en cuantía suficiente para subsanarlo.

Otros pasivos financieros a largo plazo

En este epígrafe se incluyen principalmente las fianzas constituidas en concepto de garantía cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2019 a 1.184.220 euros.

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Con fecha 21 de septiembre de 2018 y 17 de mayo de 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., respectivamente, suscribieron dos préstamos con el actual Accionista Mayoritario, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company por importe de 16.650.000 y 3.618.750 euros, respectivamente, con vencimiento estipulado para mayo de 2033, ambos son amortizables al vencimiento y presentan un tipo de interés de mercado del 4,75% y 4% respectivamente. El detalle de saldos vinculados se detalla en el apartado 2.15 del presente Documento Informativo.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

Euros	2018	2019
Importe neto de la cifra de negocios	**2.717.719**	**7.576.617**
Otros gastos de explotación	**(568.871)**	**(826.989)**
Servicios exteriores	(77.116)	(292.287)
Tributos	(491.755)	(534.702)
Amortización del inmovilizado	**(450.712)**	**(1.364.111)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**1.698.136**	**5.385.517**
Gastos financieros	**(793.587)**	**(2.481.636)**
Con vinculadas	(467.875)	(1.533.016)
Con empresas del grupo y asociadas	(325.712)	(948.620)
Diferencias de cambio	-	**(40)**
RESULTADO FINANCIERO	**(793.587)**	**(2.481.676)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**904.549**	**2.903.841**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**904.549**	**2.903.841**

Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios es la siguiente:

Euros	2018	2019
Ingresos por arrendamiento	2.294.770	7.110.320
Refacturación de gastos	422.949	466.297
Total importe neto de la cifra de negocios	**2.717.719**	**7.576.617**

La totalidad de los ingresos por arrendamiento se ha realizado en España.

Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Euros	2018	2019
Servicios de profesionales independientes	68.012	191.738
Primas de seguros	3.132	51.425
Servicios Bancarios	571	8.624
Otros servicios	5.400	40.500
Tributos	491.755	534.702
Total	**568.871**	**826.989**

Destacan los Tributos que se corresponden con el IBI, las tasas de recogida de residuos y los VADOS de los edificios. Destaca también el epígrafe de Servicios profesionales independientes donde se incluyen principalmente: servicios financieros y de cumplimiento (72.000 euros), servicios de tasadores (40.500 euros) y servicios legales (35.000 euros).

Gastos financieros

Todos los gastos financieros son de grupo o vinculados. El detalle de saldos vinculados se detalla en el apartado 2.15 del presente Documento Informativo.

Información financiera histórica auditada correspondiente a los ejercicios finalizados a 31 de marzo de 2020:

a) Balance de situación consolidado

Activo

ACTIVO (Euros)	31.12.2019	31.03.2020
ACTIVO NO CORRIENTE	**137.153.426**	**136.812.398**
Inversiones inmobiliarias	**135.968.498**	**135.627.471**
Terrenos	69.573.801	69.573.801
Construcciones	66.394.698	66.053.670
Inversiones financieras a largo plazo	**1.184.220**	**1.184.220**
Activos por impuesto diferido	**708**	**708**
ACTIVO CORRIENTE	**4.656.584**	**5.502.606**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**1.110.001**	**747.870**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.110.001	747.870
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	**660.634**	**1.261.991**
Periodificaciones a corto plazo	-	**41.200**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**2.885.948**	**3.451.545**
TOTAL ACTIVO	**141.810.010**	**142.315.004**

Activo no corriente

Inversiones inmobiliarias:

La variación existente entre el ejercicio 2019 y 2020 se debe a la dotación de amortización del inmovilizado.

Inversiones financieras a largo plazo:

En este epígrafe se incluyen las fianzas constituidas en concepto de garantía cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 y a 31 de marzo de 2020 ascendía a 1.184.220 euros.

Activo corriente

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y su condición de cobro principal es al contado. JSS considera que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable. Durante los ejercicios 2019 y 2020, JSS no ha dotado ningún deterioro de sus cuentas por cobrar.

El detalle de saldos vinculados se detalla en el apartado 2.15 del presente Documento Informativo.

Inversiones en Empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El detalle de saldos vinculados se detalla en el apartado 2.15 del presente Documento Informativo.

Efectivo

Este epígrafe incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas y no disponen de ningún tipo de restricción a su disponibilidad.

Patrimonio neto y pasivo

PATRIMONIO NETO Y PASIVO (Euros)	31.12.2019	31.03.2020
PATRIMONIO NETO	**49.565.946**	**49.558.300**
FONDOS PROPIOS	**52.359.903**	**52.756.663**
Capital suscrito	**1.939.071**	**1.939.071**
Prima de asunción	**7.756.284**	**7.756.284**
Reservas	**915.675**	**2.950.641**
Remanente	**-**	**868.874**
Otras aportaciones de socios	**38.853.600**	**38.853.600**
Resultados negativos de ejercicios anteriores	**(8.568)**	**(8.569)**
Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	**2.903.841**	**396.762**
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	**(2.793.956)**	**(3.198.364)**
PASIVO NO CORRIENTE	**91.305.263**	**91.709.671**
Deudas a largo plazo	**71.036.513**	**71.440.921**
Deudas con entidades de crédito	67.058.337	67.058.337
Derivados	2.793.956	3.198.364
Otros pasivos financieros	1.184.220	1.184.220
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	**20.268.750**	**20.268.750**
PASIVO CORRIENTE	**938.801**	**1.047.033**
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	**351.920**	**256.125**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**586.881**	**790.908**
Proveedores	56.430	4.120
Acreedores varios	70.184	72.599
Otras deudas con las Administraciones Públicas	460.267	714.189
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**141.810.010**	**142.315.004**

Capital social

El Capital social de la Compañía se ha mantenido sin cambios hasta el 31 de marzo de 2020.

Al 31 de marzo de 2020 el actual Accionista Mayoritario de la Sociedad es JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. con el 100% de las participaciones representativas del capital de la misma.

Prima de asunción

La prima de asunción existente en la Compañía se ha mantenido sin cambios hasta el 31 de marzo de 2020.

Reservas

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad no tiene dotada esta reserva con el límite mínimo que establece el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. El total de las reservas en sociedades consolidadas es de 2.953.431 euros.

Otras aportaciones de socios

A 31 de marzo de 2020, no se ha realizado ninguna nueva aportación.

Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2019 y a 31 de marzo de 2020 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	31/12/2019	31/03/2020
Global Moyogi, S.L.U.	(42.923)	(2.666)
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	2.638.938	374.391
Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U.	307.826	25.037
	2.903.841	**396.762**

Ajustes por cambios de valor (Derivados)

En este epígrafe se recoge el valor de los derivados financieros contratados por las sociedades que forman el perímetro de consolidación. A 31 de marzo de 2020 la Sociedad tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 3.198.364 euros correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos. Ambos derivados son del tipo interest rate swap y han sido contratados a través de la entidad es Bank J. Safra Sarasin. El detalle del valor razonable de los mismos es el siguiente:

31/03/2020 (Euros)	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Pasivo
Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U	2023	1,985%	12.062.500	321.982	321.982
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	2025	2,160%	55.500.000	2.876.382	2.876.382
			67.562.500	**3.198.364**	**3.198.364**

Pasivo no corriente y corriente

Deudas con entidades de crédito

No se ha producido ninguna variación a 31 de marzo de 2020 respecto al ejercicio 2019.

Otros pasivos financieros a largo plazo

No se ha producido ninguna variación a 31 de marzo de 2020 respecto al ejercicio 2019.

Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

No se ha producido ninguna variación a 31 de marzo de 2020 respecto al ejercicio 2019. El importe de la deuda vinculada se corresponde con los dos préstamos hipotecarios. El detalle de saldos vinculados se detalla en el apartado 2.15 del presente Documento Informativo.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

Euros	31.03.2019 (*)	31.03.2020
Importe neto de la cifra de negocios	**1.776.330**	**1.897.404**
Otros gastos de explotación-	**(61.225)**	**(563.549)**
Servicios exteriores	(61.225)	(28.847)
Tributos	-	(534.702)
Amortización del inmovilizado	**(343.469)**	**(341.028)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**1.371.635**	**992.828**
Gastos financieros	**(589.471)**	**(596.065)**
Con vinculadas	(355.565)	(359.560)
Con empresas del Grupo y asociadas	(233.906)	(236.505)
RESULTADO FINANCIERO	**(589.471)**	**(596.065)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**782.164**	**396.762**
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**782.164**	**396.762**

(*) Datos ni auditados ni sujetos a revisión limitada, únicamente incluidos a efectos comparativos.

Importe neto de la cifra de negocio

La distribución del importe neto de la cifra de negocios es la siguiente:

Euros	31/03/2019 (*)	31/03/2020
Ingresos por arrendamiento	1.659.756	1.780.830
Refacturación de gastos	116.574	116.574
Total importe neto de la cifra de negocios	**1.776.330**	**1.897.404**

(*) Datos ni auditados ni sujetos a revisión limitada, únicamente incluidos a efectos comparativos.

La totalidad de los ingresos por arrendamiento se ha realizado en España.

Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y 2020 es el siguiente:

Euros	31/03/2019 (*)	31/03/2020
Servicios de profesionales independientes	58.381	15.420
Primas de seguros	-	12.360
Servicios Bancarios	927	1.067
Otros servicios	1.917	-
Tributos	-	534.702
Total	**61.225**	**563.549**

(*) Datos ni auditados ni sujetos a revisión limitada, únicamente incluidos a efectos comparativos.

Destacan los Tributos que se corresponden con el IBI, las tasas de recogida de residuos y los VADOS de los edificios. Destaca también el epígrafe de Servicios profesionales independientes donde se incluyen principalmente: servicios financieros y de cumplimiento (6.000 euros) y servicios de tasadores (9.000 euros).

Gastos financieros

Todos los gastos financieros son de grupo o vinculados. El detalle de saldos vinculados se detalla en el apartado 2.15 del presente Documento Informativo.

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

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de JSS para el ejercicio 2018 (ver Anexo II) fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 10 de agosto de 2020, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de JSS para el ejercicio 2019 (ver Anexo III) fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 10 de agosto de 2020, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

Los estados financieros individuales y consolidadas de JSS para el trimestre que finaliza el 31 de marzo de 2020 (ver Anexo IV) fueron auditados por Deloitte, el cual emitió el correspondiente

informe de auditoría con fecha 10 de agosto de 2020, en el que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

2.12.3. Descripción de la política de dividendos

El Emisor se obliga a cumplir con la política de dividendos acordada en sus Estatutos Sociales, que han sido modificados para cumplir con los requisitos exigidos a las SOCIMIs en la normativa aplicable. En el apartado 2.6.3 relativo a la "Información fiscal" se incluye una descripción más detallada sobre la fiscalidad de las SOCIMI, regulando asimismo la fiscalidad para el reparto de dividendos en las mismas.

Con fecha 27 de abril de 2020, la Sociedad ha distribuido un dividendo por valor superior al 80% del beneficio contable del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, por importe de 781.987 euros, de acuerdo con la normativa vigente de las SOCIMI. Asimismo, la Sociedad ha distribuido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importes de 2.042.800 euros y 599.873 euros, que fueron pagados, respectivamente, con fechas 28 de abril de 2020 y 1 de julio de 2020, todo ello, de acuerdo con la normativa vigente de las SOCIMI.

En cuanto a la política de dividendos de la Sociedad, el artículo 40 de los Estatutos establece que, una vez aprobadas las cuentas anuales del Emisor, su Junta General resolverá sobre la aplicación del resultado de acuerdo con el balance aprobado, estando obligada la Sociedad a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio correspondiente de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley de SOCIMI (o la norma aplicable en cada momento), de conformidad con el siguiente detalle:

- 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 de SOCIMI.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones en entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI, que se hayan llevado a cabo respetando el plazo de 3 años de mantenimiento de la inversión.

  El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento del objeto social de la Sociedad, en el plazo de los 3 años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión.

  Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo mínimo de mantenimiento de la inversión establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley de SOCIMI, deberá distribuirse el 100% de los beneficios obtenidos conjuntamente con el eventual beneficio que proceda del ejercicio en que se han transmitido los inmuebles en cuestión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

El referido artículo 40 de los Estatutos Sociales expresa que la Junta General de accionistas determinará el momento y la forma de pago de los dividendos a distribuir, en su caso, con sujeción a lo previsto en los Estatutos Sociales, en la Ley de SOCIMI y, en su caso, en la

normativa aplicable del MAB. La determinación de estos extremos y de cualesquiera otros que pudieran ser necesarios o convenientes para la efectividad del acuerdo podrá ser delegada en el Consejo de Administración.

La Junta General de accionistas o el Consejo de Administración podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de dividendos con las limitaciones y cumpliendo los requisitos que resulten de aplicación.

Asimismo, la Junta General, o el órgano de administración en supuestos de distribución de cantidades a cuenta de dividendos, podrá acordar que el dividendo sea satisfecho total o parcialmente en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, no se distribuyan por un valor inferior al que tienen el balance de la Sociedad, estén admitidos a negociación en el momento de la efectividad del acuerdo y quede debidamente garantizada la liquidez de la Sociedad en el plazo máximo de un año.

Por último, el artículo 40 de los Estatutos Sociales de la Sociedad señala que la distribución de dividendos a los accionistas se realizará en proporción al capital social que hayan desembolsado.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad también prevén en su artículo 41 que, en aquellos casos en los que la distribución de un dividendo ocasione la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMI, o norma que lo sustituya, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá exigir a los accionistas que hayan ocasionado el devengo de tal gravamen que indemnicen a la Sociedad.

El importe de la referida indemnización será equivalente al gasto por IS que se derive para la Sociedad del pago del dividendo que sirva como base para el cálculo del gravamen especial, incrementado en la cantidad que, una vez deducido el IS que grave el importe total de la indemnización, consiga compensar el coste derivado para la Sociedad y de la indemnización correspondiente.

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

A efectos ejemplificativos, se incluye a continuación el cálculo de la indemnización en dos supuestos distintos, de forma que se demuestra cómo el efecto de la indemnización sobre la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad es nulo en ambos casos. Esta información consta en el Anexo I a los Estatutos Sociales de la Sociedad.

- Asumiendo un dividendo bruto de 100, un gravamen especial por IS del 19% y un tipo del IS del 0% para las rentas obtenidas por la Sociedad, el cálculo de la indemnización sería el siguiente:

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

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

Dividendo:	100
Gravamen especial:	100 x 19% = 19
Gasto por IS del gravamen especial ("**GISge**"):	19
Indemnización ("**I**"):	$19 + \frac{19\ x\ 0{,}1}{(1-0{,}1)} = 21{,}1119$
Base imponible del IS por la indemnización ("**BIi**"):	21,11
Gasto por IS asociado a la indemnización ("**GISi**"):	21,11 x 10% = 2,11
Efecto sobre la sociedad: I – GISge – GISi	21,11 – 19 – 2,11 = 0

Asimismo, el referido artículo 41 de los Estatutos Sociales expresa que, en la medida de lo posible, la indemnización será compensada con el dividendo que deba percibir el accionista que haya ocasionado la obligación de satisfacer el gravamen especial.

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

En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para la notificación de la información correspondiente, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sobre las acciones de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida conforme a lo previsto en los

Estatutos Sociales, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez facilitada la información necesaria, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.

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

En aquellos casos en los que el importe total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá exigir un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto anteriormente.

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

A la fecha de elaboración del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

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

A continuación, se muestra la cuenta de resultados consolidada no auditada ni sujeta a revisión limitada correspondiente a los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2019 y 2020:

Euros	30.06.2019 (*)	30.06.2020 (*)	Variación
Importe neto de la cifra de negocios	**3.565.292**	**3.785.190**	**6%**
Otros gastos de explotación-	**(162.676)**	**(653.617)**	**302%**
Servicios exteriores	(162.676)	(138.255)	
Tributos	-	(515.362)	
Amortización del inmovilizado	**(682.146)**	**(682.055)**	**0%**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	**2.720.470**	**2.449.517**	**-10%**
Gastos financieros	**(1.181.542)**	**(1.192.131)**	**1%**
Con vinculadas	(711.130)	(719.120)	
Con empresas del Grupo y asociadas	(470.411)	(473.010)	
RESULTADO FINANCIERO	**(1.181.542)**	**(1.192.131)**	**1%**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**1.538.929**	**1.257.387**	**-18%**
Impuestos sobre beneficios	-	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO	**1.538.929**	**1.257.387**	**-18%**

(*) Datos ni auditados ni sujetos a revisión limitada, únicamente incluidos a efectos comparativos.

Como puede verse en la tabla anterior, durante los primeros seis meses de 2020, JSS ha incrementado su importe neto de la cifra de negocios un 6% respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, principalmente debido a la actualización de las rentas. Los otros gastos de explotación han aumentado principalmente por la partida de tributos que no se provisionó importe alguno a 30 de junio de 2019. El resto de partidas han evolucionado de forma similar.

2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.

Principales inversiones del Emisor:

Ejercicio 2018

- 21 de septiembre de 2018: adquisición del activo que se encuentra en la Avenida del Camino de Santiago 40 a través de la compañía Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. por un importe total de 111.000.000 euros (ver apartado 2.4 del presente Documento Informativo).

- 17 de mayo de 2018: adquisición del activo que se encuentra en la Calle Rios Rosas 24 a través de la compañía Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. por un importe total de 24.125.000 euros (ver apartado 2.4 del presente Documento Informativo).

Ejercicio 2019

No se realizó ninguna inversión durante el ejercicio 2019.

Ejercicio en curso

No existen inversiones en curso.

Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo

No existen inversiones futuras ya comprometidas.

2.15. Información relativa a operaciones vinculadas

Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre[1], realizadas durante el ejercicio en curso y los dos

[1] De acuerdo a la Orden EHA/3050/2004 se considera operación vinculada toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. La Orden se refiere en concreto a compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no

ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas:

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

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

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

Se consideran operaciones significativas todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

Euros	**31/12/2018**	**31/12/2019**	**30/06/2020 (*)**
Ingresos	2.717.719	7.576.617	3.785.190
Fondos propios	49.456.061	52.359.903	50.192.629
1% Ingresos	27.177	75.766	37.851
1% Fondos propios	494.561	523.599	501.926

(*) Datos ni auditados ni sujetos a revisión limitada, únicamente incluidos a efectos comparativos.

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

El detalle de saldos con partes vinculadas es el siguiente:

---

pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.), y compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada.

Ejercicio 2018

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones con partes vinculadas del ejercicio 2018:

Euros	Gastos Financieros	Servicios Exteriores
Socio Único:		
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	325.712	4.467
Vinculadas:		
J. Safra Sarasin Ltd.	467.875	-
	793.587	4.467

Y un cuadro resumen con los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018:

Euros	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Clientes, empresas del Grupo y asociadas
Actual Accionista Mayoritario:				
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	20.268.750	-	3.259.493	970.800
Vinculadas:				
J. Safra Sarasin Ltd.	66.968.222	1.192.857	-	-
	87.236.972	**1.192.857**	**3.259.493**	**970.800**

a) *Operaciones realizadas con los accionistas significativos*

Con fecha 21 de septiembre de 2018 y 17 de mayo de 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., respectivamente, suscribieron dos préstamos con el actual Accionista Mayoritario, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company por importe de 16.650.000 y 3.618.750 euros, respectivamente, con vencimiento estipulado para de 2033, ambos son amortizables al vencimiento y presentan un tipo de interés de mercado del 4,75% y 4% respectivamente. Durante el ejercicio 2018, estos préstamos han devengado unos gastos financieros por importe de 325.712 euros.

El importe de la deuda vinculada se corresponde con los dos préstamos hipotecarios y los derivados se corresponden con los instrumentos contratados por las sociedades dependientes. Ambos epígrafes descritos en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. El gasto financiero del ejercicio 2018 por los intereses correspondiente a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros ha ascendido a 467.875 euros.

b) *Operaciones realizadas con administradores y directivos*

No aplica.

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

Ver apartado a).

Ejercicio 2019

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones con partes vinculadas del ejercicio 2019:

Euros	Gastos Financieros
Socio Único:	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	948.620
Vinculadas:	
J. Safra Sarasin Ltd.	1.533.016
	2.481.636

Y un cuadro resumen con los saldos con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2019:

Euros	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a c/p
Socio Único:				
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	20.268.750	-	351.920	660.634
Vinculadas:				
J. Safra Sarasin Ltd.	67.058.337	2.793.956	-	-
	87.327.087	**2.793.956**	**351.920**	**660.634**

a) *Operaciones realizadas con los accionistas significativos*

Durante el ejercicio 2019, los dos préstamos con el actual Accionista Mayoritario descritos en el apartado de 2018, han devengado unos gastos financieros por importe de 948.620 euros.

El importe de la deuda vinculada se corresponde con los dos préstamos hipotecarios y los derivados se corresponden con los instrumentos contratados por las sociedades dependientes. Ambos epígrafes descritos en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. El gasto

financiero del ejercicio 2019 por los intereses correspondiente a los préstamos hipotecarios ha ascendido a 1.533.016 euros.

b) *Operaciones realizadas con administradores y directivos*

No aplica.

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

Ver apartado a).

Ejercicio en curso (periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020) (Datos ni auditados ni sujetos a revisión limitada)

A continuación, se muestra un cuadro resumen con las operaciones con partes vinculadas durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020:

Euros	Gastos Financieros
Socio Único: JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	719.120
Vinculadas: J. Safra Sarasin Ltd.	473.010
	1.192.130

Y un cuadro resumen con los saldos con partes vinculadas a 30 de junio de 2020:

Euros	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Clientes, empresas del Grupo y asociadas
Actual Accionista Mayoritario: JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	20.268.750	-	492.611	1.261.991
Vinculadas: J. Safra Sarasin Ltd.	67.058.337	3.482.221	-	-
	87.327.087	**3.482.221**	**492.611**	**1.261.991**

Operaciones realizadas con los accionistas significativos

La deuda financiera se corresponde con los dos préstamos firmados con el actual Accionista Mayoritario, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company por importe de 16.650.000 euros y 3.618.750 euros, respectivamente, con vencimiento estipulado para de 2033, ambos son

amortizables al vencimiento y presentan un tipo de interés de mercado del 4,75% y 4% respectivamente. A 30 de junio de 2020, estos préstamos han devengado unos gastos financieros por importe de 719.120 euros.

El importe de la deuda vinculada se corresponde con los dos préstamos hipotecarios y los derivados se corresponden con los instrumentos contratados por las sociedades dependientes. Ambos epígrafes descritos en el apartado 2.12 del presente Documento Informativo. El gasto financiero a 30 de junio de 2020 por los intereses correspondiente a los préstamos hipotecarios ha ascendido a 473.010 euros.

Operaciones realizadas con administradores y directivos

No aplica.

Operaciones realizadas con personas, sociedades o entidades del grupo

Ver apartado a).

2.16. En el caso de que, de acuerdo con la normativa del Mercado Alternativo Bursátil o a voluntad del emisor, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, a través del MAB, en cuanto se advierta como probable que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. Asimismo, se deberá incluir también lo siguiente

2.16.1. Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

2.16.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

2.16.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

No aplica.

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

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

El órgano de administración de la Sociedad está regulado en los artículos 28 a 35 de sus Estatutos Sociales. De dicha regulación cabe destacar:

(i) Estructura

El órgano de administración de la Sociedad consiste en un Consejo de Administración que estará formado por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros.

(ii) Composición

A la fecha del presente Documento Informativo, el Consejo de Administración está compuesto por tres (3) miembros, cuyas circunstancias son las siguientes:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Carácter
Dña. Jamila Fakiri	Presidenta del Consejo de Administración y Consejera	14/09/18	Dominical
D. Leonardo Mattos	Secretario del Consejo de Administración y Consejero	14/09/18	Dominical
D. Ronnie Neefs	Consejero	14/09/18	Dominical

Asimismo, la Vicesecretaria no consejera es Dña. Alicia Segovia Baeza, nombrada el 27 de febrero de 2019.

(iii) Duración del cargo

De acuerdo con el artículo 30 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, el cargo de Consejero se ejercerá por un plazo de cuatro (4) años.

(iv) Adopción de acuerdos

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros del Consejo de Administración que hubieran concurrido personalmente o representados, excepto cuando la Ley o los Estatutos prevean otras mayorías. El Presidente del Consejo someterá a deliberación los asuntos incluidos en el orden del día y dirigirá los debates con el fin de que la reunión se desarrolle de forma ordenada. En caso de empate, el Presidente del Consejo no tendrá voto dirimente.

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

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

Jamila Fakiri – Presidenta del consejo de administración y consejera

La Sra. Fakiri ocupa actualmente el cargo de Directora en J. Safra Sarasin Asset Management (Europa) y es responsable, en términos generales, de la gestión, las operaciones y las finanzas de JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF.

Tiene más de 10 años de experiencia profesional en gestión de fondos. Antes de incorporarse al grupo Safra, fue Vicepresidenta de Credit Suisse Luxembourg y se encargaba de supervisar las operaciones de fondos inmobiliarios y de capital riesgo, así como de dirigir otros proyectos bancarios relacionados con riesgos y cambios en la gestión. Con anterioridad a trabajar en Credit Suisse, la Sra. Farkiri adquirió una valiosa experiencia en Deloitte, concretamente, en sus oficinas de Luxemburgo y Toronto, donde trabajó estrechamente con los equipos de Fiscal y Consultoría, así como con el departamento de Asesoría en Estrategia y Finanzas Corporativas, asesorando a grandes bancos y gestores de activos que buscaban invertir en el sector inmobiliario. La Sra. Fakiri tiene un Máster de especialización en Finanzas y Estrategia y cursó sus estudios de grado en Finanzas en la Escuela de Negocios HEC-ULg de la Universidad de Lieja, Bélgica.

Leonardo Mattos - Secretario del consejo de administración y consejero

El Sr. Mattos es Director General y CEO de J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., y es la persona responsable de la gestión general de las operaciones de la sociedad, incluyendo el cumplimiento, la gestión de riesgos y la supervisión de las funciones delegadas.

Tiene más de 20 años de experiencia profesional en el sector de los servicios financieros, especialmente en banca, operaciones y gestión de fondos. El Sr. Mattos se graduó en Economía por la Universidad Mackenzie de Sao Paulo. Comenzó su carrera en servicios financieros en JSI Investment Sao Paulo, donde se encargaba de supervisar las operaciones bancarias y era responsable de las actividades de back office, que abarcaban todos los productos financieros de calado. Con anterioridad a su cargo actual, el Sr. Mattos trabajó en el Banco J. Safra Sarasin (Luxemburgo) S.A., como Jefe del Departamento de Operaciones de Valores, donde era responsable de los instrumentos financieros y de los fondos de inversión.

Ronnie Neefs – Consejero

El Sr. Neefs es Director Ejecutivo, Director de Operaciones y Director Financiero de J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., y es la persona responsable de la gestión general de la empresa, con especial énfasis en finanzas y control, recursos humanos y supervisión de la distribución de los fondos de la sociedad.

Cuenta con más de 20 años de experiencia profesional en el sector de los servicios financieros, en particular en materia de contabilidad, finanzas y gestión de fondos. El Sr. Neefs se graduó en Contabilidad y Fiscalidad en Bélgica, en el Colegio Universitario de Namur-Lieja-Luxemburgo (HENALLUX). Comenzó su carrera en servicios empresariales en PricewaterhouseCoopers, Luxemburgo, donde estuvo a cargo de la administración empresarial, la contabilidad, la información financiera y fiscal y la reestructuración empresarial de una cartera de clientes. Con anterioridad a su cargo actual, el Sr. Neefs trabajó en Alter Domus como Senior Advisor y, a continuación, en Swiss & Global Asset Management (anteriormente Julius Baer Luxembourg) como responsable de Finanzas y Control.

Alicia Segovia Baeza - Vicesecretaria no consejera

La Sra. Segovia ocupa actualmente el cargo de Relationship Manager en Intertrust Group (España) y es responsable, en términos generales, de la gestión, coordinación y ejecución de proyectos de inversión inmobiliaria en el área de fondos de inversión y private wealth.

Antes de incorporarse al grupo Intertrust, realizó un año de prácticas en la empresa española "Azcona y Asociados de consultoría tributaría, jurídica y contable, S.L.", donde trabajó estrechamente con los equipos de fiscal y contabilidad. La Sra. Segovia tiene estudios en la Universidad de Fudan (Shanghái) y cursó sus estudios de licenciatura en Derecho en la Universidad Complutense de Madrid.

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

Durante el ejercicio 2019 y durante el presente ejercicio ninguno de los miembros del Consejo de Administración han percibido sueldos, dietas o remuneración de cualquier clase, ni anticipos ni créditos y no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida con ninguna de dichas personas físicas. Tampoco existen cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.

A la fecha del presente Documento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de los Estatutos Sociales, el ejercicio del cargo de administrador de la Sociedad será remunerado, con las siguientes indicaciones:

"*ARTÍCULO 31. RETRIBUCIÓN DE LOS CONSEJEROS*

1. Los consejeros que no tengan funciones ejecutivas tendrán derecho a percibir una retribución que consistirá en una cantidad anual fija y dietas por asistencia.

2. Los consejeros con funciones ejecutivas dentro de la Sociedad tendrán derecho a percibir, por el desempeño de dichas funciones, una retribución compuesta por los siguientes conceptos:

(i) una cantidad anual fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos;

(ii) una parte variable, correlacionada con algún indicador de los rendimientos del consejero o de la Sociedad; y

(iii) una parte asistencial que contemplará los sistemas de previsión y seguro oportunos.

3. El importe máximo de las cantidades que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los consejeros, por los conceptos referidos en los apartados 1 y 2 anteriores, será fijado por la Junta General. Dicha cantidad máxima se mantendrá en tanto no sea modificada por la Junta General.

4. La fijación de las cantidades exactas a distribuir entre los distintos consejeros, así como de las condiciones para su obtención, corresponde al Consejo de Administración, que podrá establecer retribuciones distintas entre consejeros e, incluso, reconocerlas solo para algunos de ellos, en función del cargo, funciones y responsabilidades atribuidas, la participación en Comisiones dentro del Consejo, la clase o categoría de consejeros a los que pertenezcan o especiales circunstancias concurrentes acordadas por el Consejo.

A la hora de cuantificar la asignación anual fija a percibir por cada consejero, el Consejo de Administración podrá reconocer el pago a estos de una compensación en efectivo, acciones u opciones, cuando considere en el mejor interés de la Sociedad incentivar y premiar su involucración y meritorio desempeño en determinadas operaciones y, en particular, cuando los consejeros participen en la configuración, preparación, negociación y/o ejecución de operaciones corporativas relevantes o fundamentales para el futuro de la Sociedad. En estos supuestos, parte de la asignación anual fija podrá materializarse mediante la entrega de acciones de la Sociedad, en cuyo caso será necesario, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, un acuerdo previo de la Junta General de accionistas.

Además, la concreción y desarrollo de los conceptos retributivos de los consejeros por el desempeño de sus funciones ejecutivas se recogerán en el contrato que habrá de celebrarse entre la Sociedad y los correspondientes consejeros.

5. Con independencia de su remuneración, los consejeros tendrán derecho a una compensación por los gastos de desplazamiento que en su caso origine la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y a las Comisiones de las que formen parte.

6. *Los consejeros, tengan o no funciones ejecutivas, podrán ser retribuidos además con la entrega de acciones de la Sociedad o de opciones sobre las mismas. Esta retribución deberá ser acordada por la Junta General. El acuerdo expresará, en su caso, el número de máximo acciones a entregar, el precio de ejercicio de los derechos de opción o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que se tome como referencia y el plazo de duración de esta forma de retribución.*

7. *La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus consejeros en las condiciones usuales y proporcionadas a las circunstancias de la propia Sociedad.*"

2.18. Empleados. Número total; categorías y distribución geográfica.

La Sociedad no tiene personal, por lo que no existe Alta Dirección, siendo desempeñadas estas funciones por sus administradores. Para la gestión de los dos activos de su cartera, JSS ha contratado a la empresa Savills Consultores y para la gestión administrativa del día a día ha contratado a Intertrust.

2.19. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.

A fecha del presente Documento Informativo, JSS cuenta con 24 accionistas y 8.621 acciones en autocartera. JSS cuenta con 1 accionista con participación directa superior al 5% del capital social, con una participación valorada en 55.075.582 euros. De esta manera, la Sociedad cumple con el requisito de difusión en el momento de su incorporación al MAB. A continuación, se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad:

La composición accionarial de la Sociedad es la siguiente:

Accionistas	Nº de acciones	Participación directa
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l.	4.747.895	94,96%
23 accionistas minoritarios	243.484	4,87%
Autocartera	8.621	0,17%
Total	5.000.000	100%

A la fecha del presente Documento Informativo, los accionistas con una participación, directa e indirecta, superior al 5% del capital de la Sociedad son:

Accionistas	Nº de acciones	Participación directa	Participación indirecta
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l.	4.747.895	100%	0%

2.20. Declaración sobre el Capital circulante

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

2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

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

2.22. Declaración sobre la existencia del Reglamento Interno de Conducta.

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 16 de septiembre de 2020 un Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los mercados de valores.

El objeto del Reglamento Interno de Conducta es establecer determinadas normas de conducta sobre diversas materias relativas a los mercados de valores que afectan a la Sociedad y, en particular, aquellas relativas al tratamiento, uso y publicidad de la información privilegiada. El Reglamento Interno de Conducta aplica, entre otras personas, a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a los directivos y a aquellos empleados de la Sociedad que realicen actividades de gestión de activos, desarrollo de proyectos o gestión de las propiedades que tengan acceso a información privilegiada, así como a los asesores externos que tengan acceso a dicha información privilegiada.

El Reglamento Interno de Conducta está disponible en la página web corporativa de la Sociedad: www.jssrealestatesocimi.com.

2.23. Factores de riesgo

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

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

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

Principales riesgos de la Compañía

Nivel de endeudamiento

A 31 de marzo de 2020, la Sociedad tiene una deuda financiera (neta de gastos de formalización) de 67.058 miles de euros, con vencimiento estipulado para mayo de 2023 y septiembre de 2025, ambos préstamos son amortizables al vencimiento y presentan un tipo de interés de Euribor + 150 puntos básicos. A 31 de marzo de 2020 el ratio Loan to Value de la deuda financiera de la Sociedad ascendía a 46%, considerando el valor de los activos a 31 de marzo de 2020 según informe de valoración de Savills Valoraciones y Tasaciones y CBRE.

A 31 de marzo de 2020, la Sociedad tiene una deuda financiera y de grupo (la deuda de grupo tiene vencimiento estipulado para de 2033, es amortizable al vencimiento y tiene un tipo de interés de mercado) de 87.583 miles de euros. A 31 de marzo de 2020 el ratio Loan to Value de la deuda total de la Sociedad ascendía a 60%, considerando el valor de los activos a 31 de marzo de 2020 según informe de valoración de Savills Valoraciones y Tasaciones y CBRE.

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 JSS.

Los motivos principales que podrían darse para estas hipótesis de incumplimiento por JSS podrían ser, entre otros: (i) la falta de liquidez de JSS en las referidas fechas de vencimiento; (ii) la imposibilidad de adquirir o desprenderse de activos en los términos previstos por la Sociedad, que afecte negativamente a su situación financiera; o (iii) la ocurrencia de cambios adversos desde un punto de vista macroeconómico.

En cualquier caso, la Sociedad, además de dotar las oportunas provisiones contables reflejadas en las correspondientes auditorías o revisiones limitadas, comunicaría al Mercado la otra información relevante correspondiente que reflejaría tal situación.

La Sociedad, bajo determinadas circunstancias y a raíz de las hipótesis anteriormente expuestas, podría llegar, en su momento y si así lo estimase oportuno, a acuerdos con sus acreedores financieros para solventar dicha situación, entre los cuales podría darse la renovación o renegociación de dichos préstamos con nuevas condiciones o bien otras decisiones extraordinarias no previstas en el momento de redactar el presente Documento Informativo.

Adicionalmente, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U., filial de JSS, se obligó a cumplir con los siguientes covenants financieros acordados en el contrato de financiación vinculado a la adquisición del inmueble sito en Avda. Camino de Santiago 40, Las Tablas:

- El ratio Loan to Value que deberá ser, en todo momento, inferior o igual al 55%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal de la deuda financiera pendiente de amortizar y el valor de mercado del referido activo inmobiliario, según la valoración más reciente en cada momento.

- El índice de cobertura estimada del tipo de interés deberá ser, en todo momento, igual o superior al 350%. Este índice supone calcular el porcentaje de ingresos netos que reciba periódicamente la filial en concepto de arrendamiento, sobre los gastos de financiación en el periodo calculado.

Por otro lado, Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U., filial de JSS, se obligó a cumplir con los siguientes covenants financieros acordados en el contrato de financiación vinculado a la adquisición del inmueble sito en calle Ríos Rosas 24, Madrid:

- El ratio Loan to Value que deberá ser, en todo momento, inferior o igual al 55%. Este ratio se calcula como el cociente entre el principal de la deuda financiera pendiente de amortizar del tramo de la financiación principal y el valor de mercado del referido activo inmobiliario, según la valoración más reciente en cada momento.
- El índice de cobertura estimada del tipo de interés deberá ser, en todo momento, igual o superior al 350%. Este índice supone calcular el porcentaje de ingresos netos que reciba periódicamente la filial en concepto de arrendamiento, sobre los gastos de financiación en el periodo calculado.

En caso de que cualesquiera de las filiales de la Sociedad no subsanara el eventual incumplimiento de sus respectivos covenants en plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar aparejada la resolución anticipada de los respectivos contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y la ejecución de las garantías otorgadas por cada una de ellas. Esto afectaría negativamente a la situación financiera, los resultados o la valoración del Emisor. No obstante lo anterior, a juicio de los miembros del consejo de administración de la Sociedad y a la fecha de formulación de los estados financieros intermedios consolidados a 31 de marzo de 2020, el grupo de la Sociedad y, por lo tanto, las filiales cumple con los referidos covenants.

Riesgo de ejecución de las hipotecas existentes sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, los dos activos inmobiliarios de JSS destinados al arrendamiento se encuentran sujetos a garantías hipotecarias asociadas al cumplimiento por parte de la Sociedad de sus obligaciones en virtud de sendos contratos de préstamo. El vencimiento de los préstamos hipotecarios tendrá lugar en mayo de 2023 y septiembre de 2025. En caso de que JSS incumpla las obligaciones contractuales asumidas en virtud de dichos préstamos hipotecarios, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, afectando negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de JSS.

Riesgo de ejecución de las prendas existentes sobre las participaciones de las dos filiales de la Sociedad

A la fecha del presente Documento Informativo, el 100% de las participaciones sociales de Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal, participada íntegramente por la Sociedad, se encuentran pignoradas a favor de Bank J. Safra Sarasin Ltd. en garantía del contrato de financiación suscrito, entre otros, por Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal, como financiado, y Bank J. Safra Sarasin Ltd., como entidad financiadora, con fecha 16 de mayo de 2018.

Asimismo, a la fecha del presente Documento Informativo, el 100% de las participaciones sociales de Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal, participada íntegramente por la Sociedad, se encuentran pignoradas a favor de Bank J. Safra Sarasin Ltd. en garantía del contrato de financiación suscrito, entre otros, por Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal, como financiado, y Bank J. Safra Sarasin Ltd., como entidad financiadora, con fecha 21 de septiembre de 2018. En caso de que la Sociedad incumpliera las obligaciones garantizadas mediante las prendas anteriormente indicadas, el acreedor pignoraticio correspondiente podría iniciar el procedimiento de ejecución de la prenda.

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

JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l., en su condición de accionista significativo con una participación del 94,96% en la Sociedad (el "**Accionista Mayoritario**"), podría llevar a cabo acciones corporativas y de gestión que entren en conflicto con los intereses de otros potenciales accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l. coincidan con los intereses de los futuros compradores de las acciones de la Sociedad o que oriente sus decisiones a la creación de valor por parte de la Sociedad.

Concentración significativa de clientes

A 31 de marzo de 2020, el 100% de los ingresos provenían de 2 clientes con los que la Sociedad tiene firmados distintos contratos de arrendamiento sobre los activos inmobiliarios. En concreto uno de ellos representa el 84,48% del total de ingresos a 31 de marzo de 2020. Si dichos inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidiesen atender a sus compromisos de pago debidamente, dicha circunstancia podría tener un efecto negativo en la situación financiera, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Free-float limitado

A fecha del presente Documento Informativo, 23 accionistas con una participación en el capital inferior al 5% son propietarios de 243.484 acciones, que representan un 4,87% del capital social de JSS con un valor total estimado de mercado de aproximadamente 2,8 millones de euros. No obstante, aunque se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez, con objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMIs, , modificada por la Circular del MAB 1/2019, la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartado 3.9 de este Documento Informativo) una combinación de 100.000 euros en efectivo y 8.621 acciones de la Sociedad con un valor estimado de mercado total de 100.000 euros, considerando el precio de referencia por acción de 11,60 euros. Dichas acciones representan un 0,17% del capital social de JSS.

2.23.1 Riesgos operativos y del sector

Ciclicidad del sector

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero y político existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen,

entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

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

Concentración geográfica

A 31 de marzo de 2020, los dos activos que la Sociedad posee en la Comunidad de Madrid representan el 100% del valor total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de los correspondientes Ayuntamientos o de la Comunidad Autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podrían verse afectados negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Concentración significativa en una tipología de activo

A 31 de marzo de 2020, el 100% del valor total de los activos de la Sociedad son oficinas, lo que supone poca diversificación en cuanto a tipo de activo se refiere. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, tecnológicas, competencia, etc.) afectarían a los activos mantenidos por la Sociedad, lo que podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo derivado de las licencias y certificados de eficiencia energética de los inmuebles

Para la tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad y/o sus inquilinos están obligados a obtener ciertas licencias, certificados, permisos o autorizaciones para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación de actividades, la realización de obras de remodelación y/o ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso o la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial.

La falta de otorgamiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la correspondiente administración pública del cierre de la actividad llevada a cabo en los activos, lo que podría tener un efectivo negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Riesgo de competencia

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

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

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

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

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

Grado de liquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que JSS quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a JSS a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

Incumplimiento de los contratos de arrendamiento

En caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a las Sociedades Dependientes bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros

JSS está expuesta a reclamaciones sustanciales de responsabilidad por incumplimientos contractuales, incluyendo incumplimientos por error u omisión de la propia Sociedad o de sus profesionales en el desarrollo de sus actividades. Asimismo, los activos inmobiliarios de la Sociedad están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas, pudiendo la Sociedad incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de daños producidos en cualquiera de los activos de los que JSS fuese propietario.

Los seguros que se contraten para cubrir todos estos riesgos, si bien se entiende que cumplen los estándares exigidos conforme a la actividad desarrollada, podrían no proteger adecuadamente al Emisor de las consecuencias y responsabilidades derivadas de las anteriores circunstancias, incluyendo las pérdidas que pudieran resultar de la interrupción del negocio.

Si el Emisor fuera objeto de reclamaciones sustanciales, su reputación y capacidad para la prestación de servicios podrían verse afectadas negativamente. Asimismo, los posibles daños futuros causados que no estén cubiertos por los seguros contratados por JSS, que superen los importes asegurados, que tengan franquicias sustanciales, o que no estén moderados por limitaciones de responsabilidad contractuales, podrían afectar negativamente a los resultados de explotación y a la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

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

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

En consecuencia, aunque las cuentas anuales de la Sociedad sean auditadas anualmente y sus estados financieros intermedios sean revisados de manera semestral, se realicen trabajos de due diligence legal y fiscal en cada una de las adquisiciones que lleve a cabo la Sociedad, así como valoraciones periódicas las cuales la Sociedad no se compromete a publicar a excepción de la valoración anual exigida por el MAB y estudios de mercado de manera regular, verificaciones de los requerimientos legales y técnicos, no se puede asegurar que, una vez adquiridos los activos inmobiliarios, no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que el valor de sus activos pudiera verse reducido y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad. En la última actualización interna sobre el valor de mercado del activo sito en Avda. Camino de Santiago 40, Las Tablas, Savills Valoraciones y Tasaciones ha concluido que el valor de mercado actual de la propiedad a 30 de junio de 2020 es de 118.370.000 euros.

Riesgo vinculado al impacto del COVID-19

El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó a pandemia internacional la situación de emergencia causada por el brote de coronavirus. Una de las medidas tomadas por el Gobierno de España ha sido la declaración del estado de alarma con la publicación del Real Decreto 463/2020 y la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica y disminución de la liquidez.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz, es complicado realizar una estimación

fiable de los posibles impactos, si bien, hasta la fecha no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa en la Sociedad ni en sus filiales, ni a nivel comercial ni operativo.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse. Entre las gestiones que la Sociedad está llevando a cabo para hacer frente a la situación derivada del COVID-19 y minimizar el impacto de la pandemia destaca, entre otras, el mantenimiento de una comunicación fluida y constante con sus inquilinos y operadores para dar soporte en el pago de la renta mientras dure la crisis. De ser necesarias medidas adicionales, la Sociedad plantearía la implementación de protocolos de actuación frente al COVID-19 en sus inmuebles, o implementaría otras medidas en función de las circunstancias que sobrevengan, y que son imposibles de anticipar ante los distintos escenarios a que puede abocar el COVID-19.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se describe detalladamente en el apartado 2.6 del presente Documento, la Sociedad cuenta únicamente con dos activos arrendados, cada uno, a un único inquilino: Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y Canal de Isabel II, S.A. Ambos son arrendatarios de reconocido prestigio y solidez financiera, lo que asegura en mayor medida el cobro puntual de rentas por la Sociedad y su grupo y permite la continuidad en la gestión del negocio con un alto grado de efectividad.

Finalmente, el riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. A este respecto, la Sociedad dispone a la fecha de este Documento de capital circulante ("Working Capital") suficiente, así como de apoyo financiero de su Accionista Mayoritario, siendo el riesgo de liquidez no relevante. Asimismo, las obligaciones a corto plazo de JSS a la fecha del presente Documento no son materiales y su deuda bancaria se amortiza a vencimiento, siendo el vencimiento más temprano en mayo de 2023, por lo que se trata de fechas en que la Sociedad estima tener mayor certidumbre sobre la situación actual.

Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

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

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

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización por parte de aquellos accionistas de la Sociedad que con una participación igual o superior al 5% cuya tributación, en su respectiva jurisdicción

sobre los dividendos recibidos sea inferior a un tipo del 10%, a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de determinados inversores. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a dichos accionistas que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

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

2.23.2 Riesgos operativos y asociados a la valoración

Riesgo asociado a la valoración

En la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el informe de valoración de las acciones de JSS a 31 de marzo de 2020. Para la fijación de dicho precio, la Sociedad ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración de los activos de JSS sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

Riesgo asociado a la valoración de la renta por el arrendamiento del inmueble ubicado en Avenida del Camino de Santiago 40

Savills Valoraciones y Tasaciones ha emitido un informe de valoración del activo ubicado en Avenida del Camino de Santiago 40, adjunto como Anexo V a este Documento Informativo. El Informe de valoración fue preparado de acuerdo con los estándares de las Normas Internacionales de Valoración (NIV) emitidos por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Tras valorar dicho inmueble según la metodología del Descuento de Flujos de Caja (DCF), Savills Valoraciones y Tasaciones ha concluido que la renta por el arrendamiento de dicho activo a FCC está por encima de los niveles del mercado, tal y como se expone en el apartado 2.6.5 a.). Concretamente, ha estimado que el importe de renta anual por el arrendamiento del inmueble que excede los valores de mercado es igual a 1.192.526,66 euros por año.

No obstante, Savills Valoraciones y Tasaciones ha detectado un aumento del 0,42% en el valor de mercado de dicho inmueble desde la valoración llevada a cabo a 31 de diciembre de 2019. Esta subida, según el valorador independiente, refleja una tendencia al alza en esta área del mercado del alquiler que,

potencialmente, puede incrementar el futuro valor de mercado del activo sito en Avenida del Camino de Santiago 40.

Sin perjuicio de lo anterior, el referido informe de valoración se basa en principios de valoración estándar y representa las opiniones de Savills Valoraciones y Tasaciones como tasador independiente. También se basa en supuestos sobre el mercado inmobiliario español que posteriormente podrían resultar incorrectos. La valoración de activos inmobiliarios se basa en una multitud de factores, entre otros, rentabilidad del mercado, rentabilidad de salida, tarifas de gestión, contingencias y el entorno general del mercado. La valoración del inmueble contenida en el informe de valoración, por lo tanto, está sujeta a numerosas incertidumbres.

2.23.3 Riesgos ligados a las acciones

Riesgo de falta de liquidez

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

Evolución de la cotización

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

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

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

2.23.4 Riesgos asociados al marco regulatorio y riesgos fiscales

Riesgos asociados al marco regulatorio que afectan al negocio de JSS

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas y nacionales pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Las sanciones podrían incluir, entre otras medidas, restricciones que podrían limitar la realización de determinadas operaciones

por parte de la Sociedad. Además, si el incumplimiento fuese significativo, las multas o sanciones podrán afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Asimismo, 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 inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Por otra parte, el sistema de planificación urbanística, sobre todo a nivel local, puede sufrir retrasos o desviaciones. Por este motivo, la Sociedad no puede garantizar que, en el caso de nuevos proyectos que requieran la concesión de licencias por parte de las autoridades urbanísticas locales, estas se concedan a su debido tiempo. Además, si surgiera la necesidad de buscar nuevas autorizaciones o de modificar las ya existentes, existe el riesgo de que tales autorizaciones no puedan conseguirse o se obtengan con condiciones más onerosas y/o con la imposición de determinadas obligaciones impuestas por las autoridades urbanísticas locales encargadas de conceder tales autorizaciones.

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs

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

a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

c) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMIs. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.

e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

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

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

El régimen de SOCIMI es relativamente nuevo y puede ser modificado

Con fecha 27 de septiembre de 2018 y con efectos desde 1 de enero de 2018, la Sociedad optó por la aplicación del régimen fiscal especial propio de SOCIMIs, comunicando dicha opción a la Administración Tributaria con fecha 27 de septiembre de 2018.

Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos y el actual régimen fiscal de SOCIMI (que, en general, establece un tipo impositivo del 0% en el IS) es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presentan las SOCIMIs actualmente existentes ha requerido de mucha interpretación por parte de la administración tributaria, a través de consultas tributarias escritas, aunque no existe ninguna sentencia de los tribunales sobre la materia de la que se tenga conocimiento. Por tanto, cualquier modificación (incluyendo modificaciones en la interpretación) de la normativa española relativa al régimen de SOCIMIs y, en general, de la normativa fiscal, podría implicar el establecimiento de nuevos impuestos o el incremento de los tipos impositivos vigentes, siendo posible, además, que se introduzcan nuevos requisitos en el futuro al respecto de los requisitos exigibles para la aplicación del régimen de SOCIMI (incluyendo modificaciones en la interpretación de los hoy vigentes). En este sentido, el gobierno español anunció a finales de 2019 medidas que podrían resultar en una modificación del régimen fiscal aplicable a las SOCIMIs. En particular, entre otras medidas, se ha contemplado la aplicación de un tipo de gravamen en el IS de las SOCIMI del 15% sobre los beneficios que no sean objeto de distribución a sus accionistas.

Los inversores deberán, por tanto, tener en cuenta que no puede garantizarse que la Sociedad pueda continuar o mantener el estatus de SOCIMI a efectos fiscales españoles, lo que podría tener un efecto material adverso en la situación financiera y patrimonial, el negocio, las perspectivas y los resultados de explotación de la Sociedad.

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

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

El incumplimiento de tales requisitos determinaría la pérdida del régimen fiscal especial aplicable a la Sociedad (salvo en aquellos casos en los que la normativa permite su subsanación dentro del ejercicio inmediato siguiente). La pérdida del régimen de SOCIMI (i) supondría un impacto negativo para la Sociedad en materia de impuestos directos, (ii) podría afectar a la liquidez y a la posición financiera de la Sociedad, en tanto se vea obligada a regularizar la tributación directa de aquellas rentas obtenidas en períodos impositivos anteriores pasando a tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, y (iii) determinaría que la Sociedad no pudiera optar de nuevo por la aplicación del mismo hasta al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que dicho régimen hubiera sido de aplicación. Todo ello podría, por tanto, afectar al retorno que los inversores obtengan de su inversión en la Sociedad.

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

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

Aplicación del gravamen especial

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

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

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

Riesgo derivado de la potencial revisión de las Autoridades Fiscales

Según la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido un plazo de prescripción de cuatro años. A fecha del presente Documento Informativo la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos tres ejercicios fiscales (desde su constitución en el ejercicio 2018 hasta la fecha de este Documento).

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES

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

Con fecha 16 de septiembre de 2020 el accionista único de la Sociedad en aquel momento (su actual Accionista Mayoritario) acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI (MAB-SOCIMI).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de JSS está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta.

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

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

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

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018, modificada por la Circular del MAB 1/2019, dado que cuenta con 23 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 243.484 acciones, con un valor estimado de mercado de aproximadamente 2,8 millones de euros considerando el precio de referencia por acción acordado por el Consejo de Administración el 16 de septiembre de 2020 y, por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular (ver en detalle la composición accionarial en el apartado 2.19 de este Documento Informativo).

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

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, la Ley de SOCIMIs, el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (en adelante, la "**Ley de Sociedades de Capital**"), el

Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores y 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 por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta y serán inscritas en los correspondientes registros a cargo de Iberclear, con domicilio social en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus Entidades Participantes autorizadas.

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

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

a) Derecho a percibir dividendos:

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

b) Derecho de asistencia:

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

   En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las Juntas Generales de accionistas, el artículo 19 de los Estatutos Sociales establece que podrán asistir a la Junta General todos los accionistas que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para su celebración, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido en Derecho y por la Sociedad.

c) Derecho de voto y representación:

   Cada acción con derecho a voto confiere el derecho a emitir un voto.

   Los Estatutos Sociales en su artículo 20 prevén que, sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista. Dicho artículo también prevé la posibilidad de que el accionista otorgue la representación para cualquier clase de Junta General mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garanticen

adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.

d) Derechos de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones (ordinarias o privilegiadas) y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente, de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita, reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas

e) Derecho de información:

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

Además, el artículo 22 de los Estatutos Sociales dispone que el órgano de administración estará obligado a facilitar, en la forma y dentro de los plazos previstos por la Ley, la información que, con arreglo a lo allí previsto, los accionistas soliciten, salvo en los casos en que resulte legalmente improcedente o la legislación vigente permita que tal información no sea proporcionada, y aduce que esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte (1/4) del capital social. Asimismo, conforme al artículo 25 de los Estatutos Sociales, durante la celebración de la Junta, los accionistas de la Sociedad podrán solicitar información en los términos previstos en el referido artículo 22 de los Estatutos Sociales.

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

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones, a excepción de la transmisión de acciones: (i) emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) por ofertas de adquisición que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista de una participación superior al 50% del capital social de la Sociedad). Ambas restricciones son compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMI, tal y como se desprende del artículo 11 de los Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe a continuación:

"*ARTÍCULO 11. TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES*

1. Las acciones y los derechos económicos que derivan de ellas, incluido el de suscripción preferente, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en Derecho. Las acciones nuevas no

podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital correspondiente en el Registro Mercantil.

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

3. La transmisión de las acciones de la Sociedad tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión en el registro contable a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. Las transmisiones de acciones que no se ajusten a los presentes Estatutos y, en su defecto, a lo establecido en la Ley, no serán reconocidas por la Sociedad y no producirán efecto alguno frente a ésta."

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

No existe ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de sus acciones o que afecte al derecho de voto. La Sociedad no es conocedora de que alguno de sus accionistas indirectos haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

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

De conformidad con el artículo 1.7 del Apartado Segundo de la Circular del MAB 2/2018 sobre SOCIMI, modificada por la Circular del MAB 1/2019, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l., accionista mayoritario de la Sociedad, ha adquirido el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro de los doce meses siguientes a la incorporación de JSS en el MAB. Se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

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

El socio único de la Sociedad en aquel momento, mediante las decisiones adoptadas con fecha 7 de septiembre de 2020, acordó la aprobación de unos nuevos Estatutos Sociales, cuyo contenido es acorde a los requisitos exigidos por el MAB. El contenido de los artículos correspondientes es el que se describe en los párrafos siguientes del presente apartado.

a) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, se encuentra en el artículo 46 de los Estatutos Sociales vigentes, y su transcripción literal es la siguiente:

"*ARTÍCULO 46. EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN*

1. Desde el momento en el que las acciones de la Sociedad sean admitidas a negociación en el MAB, en el caso en que la Junta General adopte un acuerdo de exclusión de negociación de sus acciones de dicho mercado que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

2. La Sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del MAB."

b) La regulación del régimen aplicable a las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a cambios de control se encuentra en el artículo 11.2 de los Estatutos Sociales vigentes, y su transcripción literal es la siguiente:

"*ARTÍCULO 11. TRANSMISIÓN DE LAS ACCIONES*

(...)

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

c) La regulación del régimen aplicable a las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas de la Sociedad se encuentra en el artículo 47 de los Estatutos Sociales vigentes, y su transcripción literal es la siguiente:

"*ARTÍCULO 47. COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 9.1 de los presentes Estatutos, el accionista estará obligado a comunicar a la Sociedad las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

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

3. *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

4. *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del MAB desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo.*"

d) La regulación del régimen aplicable a las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del MAB relativas a la obligación de comunicar pactos parasociales de la Sociedad se encuentra en el artículo 48 de los Estatutos Sociales vigentes, y su transcripción literal es la siguiente:

"*ARTÍCULO 48. PACTOS PARASOCIALES*

1. *El accionista comunicará a la Sociedad los pactos que suscriba, prorrogue o extinga y en virtud de los cuales se restrinja la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o queden afectados los derechos de voto que le confieren, de conformidad con lo establecido en la Ley.*

2. *Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de los cuatro (4) días hábiles siguientes a aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la comunicación.*

3. *La Sociedad dará publicidad a tales comunicaciones de acuerdo con las reglas del MAB desde el momento en que sus acciones sean admitidas a negociación en el mismo, sin perjuicio de las restantes obligaciones de comunicación que pueda imponer la normativa aplicable.*"

3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

El régimen de funcionamiento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad está contemplado en la Ley de Sociedades de Capital y en los artículos 14 a 27 de los Estatutos Sociales, de los que cabe destacar, de manera resumida, los aspectos indicados a continuación.

a) Clases de Juntas (artículo 15 de los Estatutos Sociales):

"*1. Las Juntas Generales de accionistas podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.*

2. *La Junta General Ordinaria se celebrará necesariamente una vez al año dentro de los seis (6) primeros meses siguientes al cierre de cada ejercicio para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado, todo ello sin perjuicio de su competencia para tratar y acordar sobre cualquier otro asunto que figure en el orden del día. La Junta General Ordinaria será válida aunque haya sido convocada o se celebre con ese objeto fuera de plazo.*

3. *Toda Junta que no sea la prevista en el apartado anterior tendrá la consideración de Junta General Extraordinaria.*"

b) Convocatoria de la Junta General (artículo 16 de los Estatutos Sociales):

"*1. La Junta General, Ordinaria o Extraordinaria, será convocada por el órgano de administración de modo que se garantice un acceso a la información rápido y no discriminatorio entre todos los accionistas. La difusión del anuncio de convocatoria se hará mediante anuncio publicado en la página web de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos previstos en la Ley de Sociedades de Capital. Cuando la Sociedad no hubiere acordado la creación de su página web o todavía no estuviera ésta debidamente inscrita y publicada, la convocatoria se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia en que esté situado el domicilio social, por lo menos un (1) mes antes de la fecha fijada para su celebración.*

2. El anuncio de convocatoria deberá contener todas las menciones e informaciones exigidas por la Ley, según el caso, y expresará el carácter de Ordinaria o Extraordinaria, la fecha, hora y el lugar de celebración, el orden del día en el que se incluirán todos los asuntos que hayan de tratarse y el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar, por lo menos, un plazo de veinticuatro (24) horas. Si la Junta General de accionistas, debidamente convocada, no pudiera celebrarse en primera convocatoria, ni se hubiese previsto en el anuncio la fecha de la segunda, deberá ésta ser anunciada, con el mismo orden del día y con los mismos requisitos de publicidad que la primera, dentro de los quince 15 siguientes a la fecha de la Junta General no celebrada y con, al menos, 10 días de antelación a la fecha fijada para la reunión.

3. Los accionistas que representen el porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto podrán solicitar que se publique un complemento a la convocatoria de una Junta General de accionistas incluyendo uno o más puntos en el orden del día.

4. El ejercicio del derecho previsto en el apartado anterior deberá hacerse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco (5) días siguientes a la publicación de la convocatoria. El complemento de la convocatoria deberá publicarse con quince (15) días de antelación, como mínimo, a la fecha establecida para la reunión de la Junta. La falta de publicación del complemento de la convocatoria en el plazo legalmente fijado será causa de nulidad de la Junta.

5. El órgano de administración podrá convocar una Junta General de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales. Asimismo, deberá convocarla cuando lo soliciten accionistas que sean titulares del porcentaje mínimo del capital social legalmente previsto al efecto, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse dentro del plazo dispuesto

en la Ley. El órgano de administración confeccionará el orden del día, incluyendo necesariamente el asunto o asuntos que hubieran sido objeto de solicitud.

6. Para la convocatoria judicial de las Juntas, se estará a lo dispuesto en la Ley.

7. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo que se establezca por disposición legal para supuestos específicos."

c) Constitución de la Junta (artículo 18 de los Estatutos Sociales):

"*1. La Junta General de accionistas, Ordinaria o Extraordinaria, quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados, posean, al menos, el 25% del capital social suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria, quedará válidamente constituida cualquiera que sea el capital concurrente.*

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, para que la Junta General Ordinaria y Extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de suscripción preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo de la Sociedad y el traslado del domicilio de la Sociedad al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la Junta quedará válidamente constituida como Junta universal siempre que esté presente o representado todo el capital social y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el orden del día. La Junta Universal podrá celebrarse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

4. Los accionistas con derecho de asistencia que emitan su voto a distancia de conformidad con lo previsto en estos Estatutos serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de accionistas de que se trate.

5. Las ausencias que se produzcan una vez constituida la Junta General no afectarán a la validez de su constitución."

d) Derecho de asistencia (artículo 19 de los Estatutos Sociales):

"*1. Tendrán derecho de asistencia a las Juntas Generales los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco (5) días naturales de antelación a la fecha señalada para la celebración de la Junta General de accionistas. Esta circunstancia*

deberá acreditarse mediante la oportuna tarjeta de asistencia, certificado de legitimación u otro medio acreditativo válido que sea admitido por la Sociedad.

2. Los miembros del órgano de administración deberán asistir a las Juntas Generales que se celebren, si bien el hecho de que cualquiera de ellos no asista por cualquier razón no impedirá en ningún caso la válida constitución de la Junta.

3. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de los directivos, gerentes y técnicos de la Sociedad y demás personas que tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales, así como cursar invitación a las personas que tenga por conveniente."

e) Representación para asistir a la Junta (artículo 20 de los Estatutos Sociales):

"*1. Sin perjuicio de la asistencia de las entidades jurídicas accionistas a través de quien corresponda, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representaren la Junta General por otra persona, aunque ésta no sea accionista, representación que deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta.*

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

3. Asimismo, el otorgamiento de la representación para cualquier clase de Junta General podrá efectuarse por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia, siempre que se garanticen adecuadamente la representación conferida, la identidad del representante y del representado y la seguridad de las comunicaciones electrónicas. La Sociedad establecerá el sistema para la notificación electrónica del nombramiento, con los requisitos formales, necesarios y proporcionados para garantizar la identificación del accionista y del representante o representantes que designe y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.

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

5. El Presidente de la Junta General está facultado para determinar la validez de las representaciones conferidas y el cumplimiento de los requisitos de asistencia a la Junta, pudiendo delegar esta función en el Secretario.

6. La representación es siempre revocable y la asistencia personal del representado a la Junta tendrá el valor de revocación."

f) Voto por medios de comunicación a distancia (artículo 21 de los Estatutos Sociales):

"*1. Los accionistas de la Sociedad podrán emitir su voto sobre las propuestas relativas a los puntos comprendidos en el orden del día de cualquier Junta General mediante correspondencia postal o mediante comunicación electrónica, siempre que se garantice debidamente la identidad del accionista que ejerce su derecho de voto y la seguridad de las comunicaciones electrónicas.*

2. El voto mediante correspondencia postal se remitirá a la Sociedad por escrito, haciendo constar el sentido del voto, y cumpliendo las formalidades que determine el órgano de administración mediante acuerdo y posterior comunicación en el anuncio de convocatoria de la Junta de que se trate.

3. El voto mediante comunicación electrónica con la Sociedad sólo se admitirá cuando, verificadas las condiciones de seguridad y simplicidad oportunas, así lo determine el órgano de administración mediante acuerdo y posterior comunicación en el anuncio de convocatoria de la Junta de que se trate. En dicho acuerdo, el órgano de administración definirá las condiciones aplicables para la emisión del voto a distancia mediante comunicación electrónica, incluyendo necesariamente las que garanticen adecuadamente la autenticidad e identificación del accionista que ejercita su voto.

4. Para reputarse válido, el voto emitido por cualquiera de los medios a distancia referidos en los apartados anteriores habrá de recibirse por la Sociedad con al menos cinco (5) días de antelación a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria. El órgano de administración podrá reducir esa antelación exigida, hasta las veinticuatro (24) horas del día hábil anterior a la fecha de celebración de la Junta en primera convocatoria, dándole la misma publicidad que se dé al anuncio de convocatoria.

5. El órgano de administración podrá desarrollar y complementar la regulación sobre voto y delegación a distancia prevista en estos Estatutos, estableciendo las instrucciones, medios, reglas y procedimientos que estime convenientes para instrumentar la emisión del voto y el otorgamiento de la representación por medios de comunicación a distancia.

6. Los accionistas que emitan su voto a distancia conforme a lo previsto en este artículo serán considerados como presentes a los efectos de la constitución de la Junta General de que se trate. En consecuencia, las delegaciones realizadas con anterioridad a la emisión de ese voto se entenderán revocadas y las conferidas con posterioridad se tendrán por no efectuadas.

7. El voto emitido a través de medios de comunicación a distancia quedará sin efecto por la asistencia física a la reunión del accionista que lo hubiera emitido, o por la enajenación de sus acciones de que tuviera conocimiento la Sociedad."

g) Presidencia y Secretaría de la Junta (artículo 23 de los Estatutos Sociales):

"*1. Las Juntas serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración, o por la persona en que éste delegue, que en todo caso deberá ser consejero o, en ausencia del Presidente del Consejo de Administración sin haber conferido delegación, por el consejero asistente con mayor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de mayor edad.*

2. Actuará de Secretario el que lo sea del Consejo de Administración. En su defecto, actuará el Vicesecretario, si lo hubiere, y a falta de éste, el consejero asistente con menor antigüedad en el cargo, y en caso de igualdad, el de menor edad."

h) Adopción de acuerdos (artículo 26 de los Estatutos Sociales):

"*1. Cada acción con derecho a voto, presente o representada en la Junta General, confiere derecho a un voto.*

2. Los acuerdos de la Junta se adoptarán con el voto favorable de la mayoría simple del capital, presente o representado. Para la adopción de los acuerdos a los que se refiere el apartado 2 del artículo 18 anterior, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurran accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

Lo dispuesto en el presente apartado se entiende sin perjuicio de cualquier disposición legal en contrario.

3. Para cada acuerdo sometido a votación de la Junta General deberá determinarse, como mínimo, el número de acciones respecto de las que se hayan emitido votos válidos, la proporción de capital social representado por dichos votos, el número total de votos válidos, el número de votos a favor y en contra de cada acuerdo y, en su caso, el número de abstenciones."

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

Con fecha 9 de septiembre de 2020, la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (en adelante, el "**Contrato de Liquidez**") con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el "**Proveedor de Liquidez**").

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

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

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

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

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

JSS se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 100.000 euros en efectivo y una cantidad de 8.621 acciones equivalentes a 100.003,60 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

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

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

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

4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

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, modificada por la Circular del MAB 1/2019, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 25 de junio de 2020 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

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

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

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

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

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

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

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

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

i. Savills Aguirre Newman Madrid, S.A.U., ha emitido un informe con fecha septiembre de 2020 de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de marzo de 2020. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo VI del presente Documento Informativo.

ii. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE Valuation Advisory, S.A., han emitido un informe de valoración para cada uno de los activos propiedad de la Sociedad a 31 de marzo de 2020 con fecha 23 de julio de 2020 y 29 de julio de 2020 respectivamente. Dichos informes se adjuntan en el Anexo V del presente Documento Informativo.

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

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

(i) Deloitte Financial Advisory, S.L.U., ha elaborado la Due Diligence financiera de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 16/2016 del MAB.

(ii) Uría Menéndez Abogados, S.L.P., como asesor legal ha elaborado la Due Diligence societaria e inmobiliaria de acuerdo con los requisitos establecidos en la Circular 16/2016 del MAB.

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

A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DELEGACIÓN DE MARÍA DE MOLINA

GLOBAL MOYOGI S.L., Sociedad Unipersonal, sociedad de nacionalidad española con N.I.F. B-88020953 y domicilio social en Madrid, calle Pradillo, 5, bajo exterior derecha, (la "**Sociedad**") y en su nombre y representación, **D. Leonardo Mattos**, mayor de edad, de nacionalidad brasileña, con domicilio en 17-21 Boulevard Joseph II, L-1840, Luxemburgo, provisto de pasaporte de su nacionalidad número YC270203 y N.I.E. Y-6645819-Y, en vigor; **D. Ronnie Neefs**, mayor de edad, de nacionalidad belga, con domicilio en 17-21 Boulevard Joseph II, L-1840, Luxemburgo, provisto de número documento de identidad de la Unión Europea 592-6271297-37 y N.I.E. Y-6643974-R, en vigor; y **Dña. Jamila Fakiri**, mayor de edad, de nacionalidad Belga, con domicilio en 47, Berkeley Square Londres W1J 5AU Reino Unido, provista de pasaporte de su nacionalidad número EM695125 y N.I.E. Y-6588946-N, en vigor; todos ellos en calidad de miembros del consejo de administración de la Sociedad tal y como se acredita mediante escritura pública de elevación a público de acuerdos sociales otorgada el 14 de septiembre de 2018 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Martínez-Gil Vich con el número 3.281 de su protocolo, cuya copia se adjunta a la presente como comunicación como **Anexo I**, ante Uds. comparecen y como mejor proceda en Derecho

DICEN

I. Que la Sociedad es una entidad española con domicilio social en calle Pradillo nº 5, bajo exterior, derecha, 28002, Madrid, con N.I.F. B88020953, constituida por plazo indefinido mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, D. José Luís Martínez-Gil Vich, con el número 302 de su protocolo; e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 37114, folio 167, sección 8, hoja M-662459, inscripción 1ª.

II. Que, de conformidad con lo previsto en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad es una entidad residente a efectos fiscales en España, sujeta al Impuesto sobre Sociedades y que tiene su domicilio en España.

III. Que la Sociedad desea acogerse al régimen legal y fiscal de las SOCIMI 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 (la "**Ley de SOCIMI**"), tal y como se acredita mediante certificación parcial del acta de decisiones del socio único de la Sociedad de fecha 14 de septiembre de 2018 cuya copia se adjunta como **Anexo II**.

IV. Que el objeto social y la política de distribución obligatoria de dividendos se adaptan a lo establecido en la Ley de SOCIMI de acuerdo con las modificaciones estatutarias elevadas a público en virtud de escritura pública otorgada el 14 de septiembre de 2018 ante el Notario de Madrid D. Ignacio Martínez-Gil Vich con el número 3.281 de su protocolo y que se acompaña como Anexo I, y que las participaciones representativas del capital de la Sociedad son nominativas, como se acredita mediante una copia de los estatutos originarios de la Sociedad, que se adjuntan como **Anexo III**.

V. En su virtud, y al amparo de lo previsto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, los abajo firmantes

COMUNICAN

Que se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, y se tenga por comunicada, dentro del plazo legal establecido al efecto, la opción de la Sociedad por la aplicación del régimen legal y fiscal de las SOCIMI 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.

En Madrid, a 28 de septiembre de 2018.

GLOBAL MOYOGI, S.L.U.

D. Leonardo Mattos

D. Ronnie Neefs

Dña. Jamila Fakiri

Recibo de presentación

Datos del asiento registral

Número de asiento registral: RGE569040062018
Fecha: 27-09-2018
Hora: 16:54:15
Vía de entrada: Internet

Datos del trámite

Trámite: GZ752 - Presentar solicitud o comunicación
Procedimiento: GZ75 - Otras comprobaciones censales
Asunto: Opción régimen SOCIMI

Datos del interesado

NIF: B88020953
Nombre / Razón social: GLOBAL MOYOGI, S.L.

Datos del representante

NIF: 05205511J
Nombre / Razón social: MUÑOZ SANZ MARIA DEL PILAR

Relación de ficheros anexados

-	Nombre del archivo	Descripción	Tipo	Tamaño (bytes)	Huella electrónica (SHA-1)	Código seguro de verificación (CSV)
1	20180927 Global Moyogi - Comunicación opción SOCIMI con anexos (firmado).PDF	20180927 GLOBAL MOYOGI COMUNICACION OPCION SOCIM	208 - Comunicación	6539350	F96A0BF60FFCF20B4D85B1DEF4D76DACD3A2EC27	CCNJ5NCGHEFMACZA

Documento firmado electrónicamente (Ley 40/2015). Autenticidad verificable mediante **Código Seguro de Verificación 3YC7AJT2KLZSFH6Q** en https://www.agenciatributaria.gob.es.

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

ANEXO II Cuentas Anuales consolidadas e individuales de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018

Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, e Informe de Gestión Consolidado junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

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

Al socio único de Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo Global Moyogi, S.L.U. gestiona dos activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas) para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones inmobiliarias figuran registradas por un valor neto contable total de 137.354 miles de euros.

El Grupo periódicamente utiliza expertos independientes para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en el mercado en el cual opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, los métodos de valoración aplicados a los activos de patrimonio en renta han sido el de "Descuento de Flujos de Caja" y "Capitalización de rentas", que requieren realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- valor residual del activo al final del período de proyección, y
- tasa de salida "exit yield".

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones de las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de los dos activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- realizado una revisión de la totalidad de las valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la nota 6 en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requerimientos por la normativa contable aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro Informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C nº 21251

10 de agosto de 2020

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/16794
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Global Moyogi, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión Consolidado

GLOBAL NOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		**138.492.421**	**PATRIMONIO NETO**	**Nota 11**	**48.263.203**
Inversiones inmobiliarias-	**Nota 5**	**137.354.429**	***FONDOS PROPIOS-***		**49.456.061**
Terrenos		69.586.664	**Capital suscrito**		**1.939.071**
Construcciones		67.767.765	**Prima de asunción**		**7.756.284**
Inversiones financieras a largo plazo	**Nota 8**	**1.137.284**	**Reservas**	**Nota 11.2**	**2.557**
Activos por impuesto diferido	**Nota 14**	**708**	**Otras aportaciones de socios**		**38.853.600**
			Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		**904.549**
			AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	**Nota 12**	**(1.192.857)**
			PASIVO NO CORRIENTE		**89.614.049**
			Deudas a largo plazo-		**69.345.299**
			Deudas con entidades de crédito	**Nota 12**	66.968.222
			Derivados	**Nota 12**	1.192.857
			Otros pasivos financieros		1.184.220
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	**Nota 17.2**	**20.268.750**
			PASIVO CORRIENTE		**4.618.183**
			Deudas a corto plazo-		**479.007**
			Otros pasivos financieros		479.007
			Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	**Nota 17.2**	**3.259.493**
ACTIVO CORRIENTE		**4.003.015**	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**	**Nota 13**	**718.948**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	**Nota 9**	**1.575.800**	Proveedores		205.882
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		605.000	Acreedores varios		161.732
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	**Nota 17.2**	970.800	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 14**	351.335
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 10**	**2.427.215**	**Periodificaciones a corto plazo**		**160.734**
TOTAL ACTIVO		**142.495.436**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**142.495.436**

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2018

GLOBAL MOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL PERIODO DE 11 MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 16.1**	**2.717.719**
Otros gastos de explotación-	**Nota 16.2**	**(568.871)**
Servicios exteriores		(77.116)
Tributos		(491.755)
Amortización del inmovilizado	**Nota 6**	**(450.712)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**1.698.136**
Gastos financieros-	**Nota 16.3**	**(793.587)**
Con terceros	Nota 12	467.875
Con empresas del Grupo y asociadas	Nota 17.1	325.712
RESULTADO FINANCIERO		**(793.587)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**904.549**
Impuestos sobre beneficios	**Nota 14.2**	**-**
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**904.549**

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018

GLOBAL MOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE 11 MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**904.549**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 12	(1.192.857)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		**(1.192.857)**
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(288.308)**

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018

GLOBAL MOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE 11 MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Euros)

	Capital	Prima de asunción	Otras Reservas	Reservas consolidadas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
Constitución	3.600	-	-	-	-	-	-	3.600
Resultado global consolidado	-	-	-	-	-	904.549	(1.192.857)	(288.308)
Operaciones con socios o propietarios-								
- Aportaciones de socios (Nota 11.1)	-	-	-	-	38.853.600	-	-	38.853.600
- Ampliación de capital (Nota 2.2)	1.935.471	7.756.284	-	-	-	-	-	9.691.755
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(2.790)	5.347	-	-	-	2.557
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**1.939.071**	**7.756.284**	**(2.790)**	**5.347**	**38.853.600**	**904.549**	**(1.192.857)**	**48.263.203**

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018

GLOBAL HOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE 11 MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**942.525**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**904.549**
Ajustes al resultado:		**1.244.299**
- Amortización del Inmovilizado (+)	Nota 6	450.712
- Gastos financieros (+)	Nota 16.3	793.587
Cambios en el capital corriente		**(412.736)**
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(885.507)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		642.225
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(169.454)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(793.587)**
- Pagos de intereses (-)		(793.587)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(112.279.218)**
Pagos por inversiones (-)		**(113.094.265)**
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(113.094.265)
Cobros por desinversiones (+)		**815.047**
- Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		815.047
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**113.763.908**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**38.857.200**
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 11.1	3.600
- Aportación de socios (+)	Nota 11.1	38.853.600
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**74.906.708**
- Emisión:		
Deudas con entidades de crédito (+)		54.998.025
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (+)		19.429.676
Otras deudas (+)		479.007
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**2.427.215**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.427.215

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018

Global Moyogi, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión Consolidado terminado el 31 de diciembre de 2018

1. Naturaleza y actividad del Grupo

Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal), (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó el 31 de enero de 2018. Es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D.José Luis Martínez-Gil Vich con el número 302 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo los datos registrales: Tomo 37.114, Folio 167, Sección 8, Hoja M-662459 Inscripción 1ª. Su domicilio se sitúa en la calle Pradillo nº 5, bajo exterior derecha, en Madrid.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.

A tenor de la citada Ley, tras ejercer esta comunicación la Sociedad Dominante dispone de un plazo de 2 años para cumplir los requisitos establecidos en la misma. Con el fin de adecuarse a la ley, con fecha 14 de septiembre de 2018 se realizaron cambios estatutarios para adecuar el objeto social, que consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:

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

- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, en la distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las SOCIMIs.

- La tenencia de acciones o participaciones de Isntituciones 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.

La duración de la Sociedad Dominante será indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura pública de constitución. El Grupo cerrará sus ejercicios sociales el 31 de diciembre de cada año. Todas las actividades del Grupo se realizan únicamente en territorio español.

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

Al 31 de diciembre de 2018, la totalidad del capital de la Sociedad Dominante pertenecía a la entidad JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r l, con domicilio social rue 5 Jean Monnet

'2180 Luxemburgo. Por consiguiente, de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad Dominante tiene el carácter de unipersonal, y como tal figura inscrita en el Registro Mercantil.

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad Dominante del Grupo Global Moyogi, S.L.U. no está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas por estar exenta según se establece en el Real Decreto 602/2016, artículo tercero, mediante el cual se modifica el artículo 7 del Real Decreto 1159/2010, por no sobrepasar las dimensiones señaladas en el artículo 8 del mencionado Real Decreto y por estar integrada en el Grupo JSS Global Real Estate cuya sociedad dominante es JSS Global Real Estate Management Company S.à r.l., con domicilio social en Luxemburgo, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. De todos modos, la Sociedad Dominante ha decidido presentar voluntariamente las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones sectoriales.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 10 de agosto de 2020, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

1.1 Régimen SOCIMI

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. 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 mencionada Ley.

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho importe 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 procedentes 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.

2. 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.

3. Los bienes inmuebles 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 la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, 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 la mencionada 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 la citada Ley.

   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.

   Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo se encuentra pendiente de cumplir con el requisito de cotización de sus acciones, así como los requisitos mercantiles de capital social mínimo y la inclusión del término "SOCIMI" en su denominación social, si bien actualmente se encuentra dentro del periodo transitorio regulado en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que se cumplirán dichos requisitos en el periodo de dos años que permite la ley.

   El incumplimiento de tales condiciones supondría que la Sociedad Dominante pasara a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dichos incumplimientos, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente (en el caso de los requisitos de cotización de sus acciones, capital social mínimo y la inclusión del término "SOCIMI" en su denominación social, no podrían subsanarse en el ejercicio siguiente). Además, la Sociedad Dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

2. Sociedades dependientes y multigrupo

2.1 Sociedades dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad dependiente.

La participación de los accionistas y socios minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Intereses de Socios Externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" de los balances de situación consolidados y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de la cuenta de resultados consolidadas, respectivamente.

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación en el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, y la información relacionada con las mismas son las siguientes:

Denominación / Actividad / Domicilio	% Directo del Grupo	Euros				
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
			Explotación	Neto		
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	1.301.505	753.743	37.873.259	38.630.602
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	405.200	159.374	9.447.98	9.640.360

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, no auditadas

Todas las sociedades dependientes cierran su ejercicio social el 31 de diciembre.

2.2 Variaciones en el perímetro de consolidación

Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.

Con fecha 13 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante adquirido el 100% de las participaciones de Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. a un tercero por importe de 3.600 euros. Posteriormente, la Sociedad Dominante realizó una aportación dineraria de 38.850.000 euros a la sociedad participada de Las Tablas 40, S.L.U.

Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.

En septiembre de 2018, el Socio Único de la Sociedad Dominante aportó a la Sociedad Dominante el 100% de la participación de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. Como contraprestación, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 1.935.471 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 4,00744 euros por participación emitida.

La Norma de Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad dispone que, con carácter general, en las operaciones entre empresas del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Por tanto, la valoración de los activos y pasivos transmitidos por el Socio Único se han obtenido de sus valores recogidos en las cuentas anuales consolidadas a la fecha de la operación, previamente conciliados a los principios de valoración y registros establecidos por el Plan General de Contabilidad y las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas.

El resumen de la operación es el siguiente:

	Euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Incorporado
Inversiones inmobiliarias	24.710.876	-	24.710.876
Otros activos no corrientes	184.220	-	184.220
Activos corrientes	1.504.234	-	1.504.234
Pasivos no corrientes	(15.991.406)	-	(15.991.406)
Pasivos corrientes	(716.169)	-	(716.169)
Total activos netos incorporados			**9.691.755**
Contraprestación transferida (a)			**9.691.755**

(a) Corresponde a la ampliación de capital realizada (1.935.471 euros), junto con la prima de asunción (7.756.284 euros).

El beneficio neto y los ingresos obtenidos por el negocio de patrimonial incorporado en el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 e incluidos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 asciende a 159.374 euros y 670.930 euros.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 31 de enero de 2018 el beneficio neto habría aumentado en 122.800 euros, y los ingresos aportados al Grupo habrían aumentado en 313.101 euros, aproximadamente, en comparación con estas cuentas anuales consolidadas. En la determinación de dichos importes, los Administradores han considerado que las rentas percibidas y los gastos incurridos desde el 31 de enero de 2018 hasta la fecha de adquisición, así como los gastos del proceso de adquisición, que no varían.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones sectoriales.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

d) 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 Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de Global Moyogi, S.L.U. y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido

formuladas por el Consejo de Administración de Global Moyogi, S.L.U., se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas, de acuerdo con las normas de registro y valoración detalladas en la Nota 5. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.2). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2018.

2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.5.4).

3. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.6).

4. La gestión del riesgo financiero (véase Nota 20).

5. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 20).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

3.5 Comparación de la información

Las presentes cuentas anuales consolidadas no se presentan a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anterior, dado que la constitución de la Sociedad Dominante, y por tanto del Grupo, tuvo lugar el 31 de enero de 2018.

3.6 Agrupación de partidas

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

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2018 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, que será aprobado por el Socio Único, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto: Pérdida del ejercicio	(8.568,58)
Aplicación: Resultados negativos de ejercicios anteriores	(8.568,58)

4.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante y el resto de sociedades participadas del Grupo están acogidas al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. 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 SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir sus beneficios 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.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- 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 a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, 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. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

5. Normas de valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones, dividendos y resultados entre sociedades consolidadas por integración global. Los resultados por operaciones entre empresas del Grupo y empresas asociadas se han eliminado en el porcentaje de participación que el Grupo posee en éstas últimas.

Homogeneización de partidas

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

5.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles y derechos de superficie sobre inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Todos los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan enajenar estos activos en el horizonte temporal por lo que ha decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el balance consolidado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, el Grupo contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste y se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.3.

La amortización de estos elementos se realiza 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 sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	50

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante el ejercicio 2018, el Grupo no se ha capitalizado gastos financieros.

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa a su correspondiente cuenta de inversiones inmobiliarias, según su naturaleza.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se enajenan o se retiran de forma permanente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación. Las ganancias o pérdidas por el retiro o la enajenación de la inversión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se produce dicho retiro o enajenación.

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 los mismos.

El Grupo estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente, no vinculado al Grupo. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

5.3 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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 particular, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente, no vinculado al Grupo. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a 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 de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si el Grupo actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si el Grupo actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan. 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 periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: este epígrafe incluye el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. En caso de existir, también se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor y con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar 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.

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 de su propiedad.

5.5.2 Pasivos financieros

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

Los débitos y cuentas 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 a su coste amortizado, calculado mediante la utilización del método del "tipo de interés efectivo", tal y como se ha indicado con anterioridad.

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

5.5.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

5.5.4 Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

El Grupo aplica coberturas de flujos de efectivo, en las que la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el Patrimonio Neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

5.6 Provisiones y Contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada adjunta, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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 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 por el que figurará la correspondiente provisión.

5.7 Reconocimiento de ingresos

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. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se registran en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

5.8 Impuesto sobre las ganancias

5.8.1 Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

5.8.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

5.9 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes,

excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doces meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.10 Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo tiene como único negocio la prestación de servicios de arrendamiento en inmuebles de oficinas, situadas todos ellos en territorio español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo configura un único segmento operativo de negocio.

5.11 Transacciones con vinculadas

EL Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado y de acuerdo con las condiciones reflejadas en los contratos. Los Administradores del Grupo consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.12 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 principal 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 tiene un impacto medioambiental significativo.

5.13 Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

3. 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.

4. 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. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 se muestran a continuación.

	Euros			
	Saldo inicial	Aportaciones de Socio (Nota 2.2)	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2018
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento.	-	24.710.876	113.094.265	137.805.141
Amortización acumulada:				
Inmuebles para arrendamiento	-	-	(450.712)	(450.712)
Inversiones inmobiliarias	-	**24.710.876**	**112.643.553**	**137.354.429**

Inmuebles para arrendamiento

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018, tiene su origen en los siguientes hechos:

- Las inversiones inmobiliarias incorporadas por la aportación de socios descrita en la Nota 2.2. corresponde a un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid en la calle Ríos Rosas nº 24. El inmueble se encuentra arrendado al Canal de Isabel II en virtud de un contrato de fecha 17 de octubre de 2017 y en el que la sociedad del Grupo, Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. se ha subrogado en la posición del antiguo arrendador asumiendo los derechos y obligaciones derivados del contrato.

- Con fecha 21 de septiembre de 2018, la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. adquirió a Gorbea de Arrendamientos, S.L. una finca urbana en el Término Municipal de Madrid del Plan Parcial PPO-II.3 LAS TABLAS, Norte de Fuencarral-Carretera de Burgos por un importe de 111.000.000 euros, siendo los costes de compra de 1.861.232 euros. Sobre dicha parcela de terreno está construido un edificio destinado a parque empresarial con locales y aparcamientos. El inmueble se encuentra arrendado a la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. en virtud de un contrato de fecha 19 de noviembre de 2010 en el que la sociedad del Grupo, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. se ha subrogado en la posición del antiguo arrendador asumiendo los derechos y obligaciones derivados del contrato. La adquisición se llevó a cabo mediante la suscripción de un préstamo hipotecario por importe total dispuesto de 56 millones de euros (véase Nota 12), un préstamo con empresas del del Grupo por importe dispuesto de 17 millones de euros (véase Nota 17.2), así como aportaciones del Socio Único por importe de 39 millones de euros (véase Nota 11.1).

- Durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, las sociedades dependientes del Grupo han realizado inversiones en mejoras de sus activos por importe de 233.033 euros.

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2018 un importe de 69.586.664 euros corresponde al valor de los terrenos.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2018,

los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 31 de diciembre del 2018, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2018 el Grupo, tiene como garantía hipotecaria de los préstamos hipotecarios (véase Nota 12) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo explotaba en este epígrafe 24.732 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 100%.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Las Tablas nº 40 al 31 de diciembre de 2018 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Ríos Rosas nº 24 al 31 de diciembre de 2018 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta anual generada para un inmueble, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. La tasa de rentabilidad exigida se obtendrá de transacciones comparables de inmuebles en rentabilidad, realizando ajustes en casos de rentas contractuales por encima o por debajo de la renta de mercado, así como por riesgos específicos de cada inmueble.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. y CBRE, no vinculados a la Sociedad, asciende a 140.608.000 euros. Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2018 el Grupo no ha dotado deterioro alguno.

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamientos, las tasas de rentabilidad ("Exit Yield") y la tasa utilizada para el descuento de flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información sobre los datos de entrada no observables utilizados en la medición del valor razonable.

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40, Madrid	6,00	5,25	18,84
Ríos Rosas 24, Madrid	4,00	n.a	25,25

Ingresos y gastos relacionados

En el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 2.294.770 euros, y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 431.481 euros.

7. Arrendamientos

7.1 Arrendamientos operativos, actuando el Grupo como arrendador

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros
	2018
Menos de un año	7.105.320
Entre uno y cinco años	35.526.600
Mas de cinco años	20.210.640
	62.842.560

Esta previsión se ha realizado teniendo en cuenta las fechas de vencimiento de los arrendamientos vigentes a 31 de diciembre de 2018, sin considerar la renovación tácita de los mismos.

Los ingresos correspondientes a dichos contratos para el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 16.1).

No existen contratos de arrendamiento operativo en los que el Grupo actúe como arrendatario al 31 de diciembre de 2018.

8. Otros activos financieros a largo plazo

Dentro de este epígrafe del balance consolidado se incluyen principalmente las fianzas constituidas en concepto de garantía cuyo saldo al 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.137.284 euros.

9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Euros
	2018
Clientes por ventas y prestación de servicios	605.000
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 17.2)	970.800
	1.575.800

Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y su condición de cobro principal es al contado.

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Durante del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, el Grupo no ha dotado ningún deterioro de sus cuentas por cobrar.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas y no disponen de ningún tipo de restricción a su disponibilidad.

11. Patrimonio Neto y Fondos Propios

11.1 Capital social, prima de asunción y otras aportaciones de socios

Capital Social

La Sociedad Dominante se constituyó el 31 de enero de 2018 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

En septiembre de 2018, el Socio Único de la Sociedad Dominante aportó el 100% de la participaciones de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. Como contraprestación, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 1.935.471 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 4,00744 euros por participación emitida.

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 1.939.071 euros, representado por 1.939.071 de participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2018 el Socio Único de la Sociedad Dominante es la JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r.l. con el 100% de las participaciones representativas del capital de la misma.

Al 31 de diciembre de 2018, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, en relación a los artículos 438 y siguientes, la Sociedad Dominante:

- Tiene inscrita la condición y la identidad del Socio Único de la Unipersonalidad en el Registro Mercantil.

- Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante no mantiene contratos con su Socio Único, a excepción de los indicados en la Nota 17.

Prima de asunción

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad Dominante por debajo de la cifra del capital social.

Otras aportaciones de socios

En el ejercicio 2018, el Socio Único de la Sociedad Dominante realizo una aportación dineraria a la Sociedad Dominante de fondos por importe de 38.853.600 euros.

11.2 Reservas

El detalle de las reservas al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros
	2018
Reserva legal	-
Otras Reservas	(2.790)
Reservas en sociedades consolidadas	5.347
Total reservas	**2.557**

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 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante 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.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros
	2018
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	(2.122)
Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U.	7.469
	5.347

Ajuste por cambio de valor

Este epígrafe del balance consolidado recoge el valor de los derivados financieros contratados por el Grupo (véase Nota 12).

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Deudas con entidades financieras

Al 31 de diciembre de 2018 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Euros
	2018
No corriente:	
Valorados a coste amortizado-	
Préstamos hipotecarios	67.562.500
Gastos de formalización del préstamo	(594.278)
Total préstamos hipotecarios	66.968.222
Total coste amortizado	66.968.222
Valorados a valor razonable-	
Instrumentos derivados financieros	1.192.857
Total a valor razonable	1.192.857
Total no corriente	**68.161.079**
Total corriente	-

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

Préstamos

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
		Gastos Formalización de Deudas	31-12-2018		Intereses a Corto Plazo
	Límite		Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamos hipotecarios	67.562.500	(594.278)	67.562.500	-	-
	67.562.500	**(594.278)**	**67.562.500**	-	-

Préstamos Hipotecarios

En el ejercicio 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. suscribieron respectivamente, dos préstamos hipotecarios por importe de 55.500.000 y

12.062.500 miles de euros, respectivamente con la entidad financiera J. Safra Sarasin, sociedad vinculada al Grupo (véase Nota 17). Esta financiación fue destinada a la adquisición de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 6, con vencimiento estipulado para septiembre 2025 y mayo de 2023, respectivamente, ambos son amortizables al vencimiento y presentan un tipo de interés de Euribor + 150 puntos básicos.

Estos préstamos hipotecarios tienen garantía hipotecaria sobre los activos inmobiliarios (véase Nota 6).

Ambos préstamos hipotecarios establecen determinadas obligaciones de información con las entidades financieras, así como el cumplimiento de determinadas ratios en lo relativo al ratio de apalancamiento sobre activos y la ratio de cobertura de intereses. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, el Grupo cumple con las ratios financieros establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en los próximos ejercicios.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	Préstamos Hipotecarios	Total
2019	-	-
2020	-	-
2021	-	-
2022	-	-
2023 y ejercicios posteriores	67.562.500	67.562.500
	67.562.500	**67.562.500**

Los saldos de las deudas con entidades de crédito reflejan solo la parte dispuesta.

El Grupo no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2018 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 por los intereses correspondiente a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros ha ascendido a 467.875 euros, y se encuentra incluido en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2018 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito".

Durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2018 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Titular	Euros					
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Pasivo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Ríos Rosas	2023	1,985%	12.062.500	218.239	218.239	-
Las Tablas	2025	2,160%	55.500.000	974.618	974.618	-
				1.192.857	**1.192.857**	-

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, la Sociedad utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del euro según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 1.192.857 euros, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para ciertos derivados.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 1.192.857 euros correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos.

Como consecuencia de la solicitud, por parte de la Sociedad Dominante, con fecha 27 de septiembre de 2018, del acogimiento al Régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley de SOCIMIs), cuyos efectos son aplicables desde el 1 de enero de 2016, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto los valores razonables de los derivados sin efecto fiscal.

El Grupo ha realizado un ajuste en las técnicas de valoración para la obtención del valor razonable de sus derivados. La Sociedad incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio estos instrumentos financieros.

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

	Euros
	2018
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	
Proveedores	205.882
Acreedores varios	161.732
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	351.335
	718.949

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre"

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance
	2018
	Días
PMP (días) de pagos	25,59
Ratio de operaciones pagadas	25,04
Ratio de operaciones pendientes de pago	55,73
	Importe (Euros)
Total pagos realizados	904.584,63
Total pagos pendientes	16.598,02

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores Varios" del pasivo corriente del balance abreviado.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2018, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días a partir de la publicación de la Ley 11/2013, de 26 de julio y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitían elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días).

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros
	2018
Saldos deudores:	
No corriente-	
Activos por impuesto diferido	708
	708
Saldos acreedores:	
Corriente-	
Hacienda Pública acreedora por IVA	350.844
Hacienda Pública acreedora por IRPF	491
	351.335

14.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de diciembre de 2018 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio, así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros
	2018
Resultado contable antes de impuestos	**904.849**
Base imponible régimen tipo general	-
Base imponible contable SOCIMI	904.549
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-
Cuota régimen general (25%)	-
Total cuota	-
Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades	-

14.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros
	2019
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	**904.549**
Resultado contable régimen general	-
Resultado contable régimen SOCIMI	904.549
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-
Impuesto corriente	-
Impuesto diferido	-

14.3 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 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección todos los impuestos desde la constitución de la Sociedad Dominante.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los 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 consolidados.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

16. Ingresos y gastos

16.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Euros
	2018
Ingresos por arrendamiento (Nota 6)	2.294.770
Refacturación de gastos	422.949
Total importe neto de la cifra de negocios	**2.717.719**

La totalidad de los ingresos por arrendamiento del Grupo se ha realizado en España.

16.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros
	2018
Servicios de profesionales independientes	68.012
Primas de seguros	3.132
Servicios Bancarios	571
Otros servicios	5.400
Tributos	491.755
Total	**568.871**

16.3 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de resultados consolidados del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros
	2018
Intereses de préstamos y otros	
Con terceros (Nota 12)	467.875
Con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17.1)	325.712
Gastos financieros	**793.587**

16.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros
	2018
Integración global:	
Global Moyogi SOCIMI, S.L.U.	(8.569)
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	753.743
Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U.	159.375
	904.549

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

17.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Euros	
	Gastos Financieros	Servicios Exteriores
Socio Único:		
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	325.712	4.467
Vinculadas:		
J. Safra Sarasin	467.875	-
	793.587	**4.467**

17.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2018

	Euros			
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Clientes, empresas del Grupo y asociadas
Socio Único: JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	20.268.750	-	3.259.493	970.800
Vinculadas: J. Safra Sarasin	66.968.222	1.192.857	-	-
	87.236.972	**1.192.857**	**3.259.493**	**970.800**

Con fecha 21 de septiembre de 2018 y 17 de mayo de 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., respectivamente, suscribieron dos préstamos con el Socio Único, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company por importe de 16.650.000 y 3.618.750 euros, respectivamente, con vencimiento estipulado para de 2033, ambos son amortizables al vencimiento y presentan un tipo de interés de mercado.

Durante del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, estos préstamos han devengado unos gastos financieros por importe de 325.712 euros.

17.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

En el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, el Grupo carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección del Grupo las lleva acabo el Consejo de Administración, sin percibir retribución alguna por este concepto.

En el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 no se han producido retribuciones, dietas, primas de seguro de responsabilidad civil, ni ninguna otra clase de prestación a los miembros del Consejo de Administración en el presente ejercicio.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2018.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas los Administradores de la Sociedad Dominante están formados por dos varones y una mujer.

17.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

En el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 los miembros del Consejo de Administración de Global Moyogi, S.L.U. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

18. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de las distintas sociedades que componen el Grupo Global Moyogi, S.L.U. y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal Deloitte, S.L. y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Euros
	2018
Servicios de auditoría	24.000
Total servicios de auditoría y relacionados	24.000
Otros servicios	-
	24.000

19. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

20. Información sobre la gestión del riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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 la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores del Grupo. Los Administradores identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018 por 2.427.215 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.
El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo presenta un fondo maniobra negativo por importe de 615.168 euros, como consecuencia de las deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo que ascienden a 3.259.493 euros. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que esta circunstancia no afecta a la continuidad de la Sociedad, dado que el Socio Único, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r.l. ha mantenido su apoyo financiero, para que el Grupo pudiese hacer frente a sus obligaciones previstas en los ejercicios siguientes.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2018 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 65.135.285 euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamos hipotecarios	67.562.500
Intereses devengados pendientes de pago	-
Tesorería y equivalentes	(2.427.215)
Endeudamiento financiero neto bancario	**65.135.285**

Gestión de capital

El Grupo se financia con fondos propios y deuda. Es política del Grupo salvaguardar la gestión del capital para mantener la confianza de los inversores, acreedores y del mercado, así como soportar el continuo desarrollo y crecimiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe a pagar a los accionistas, devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total.

El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Euros
	2018
Total endeudamiento financiero bancario	67.562.500
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(2.427.215)
Deuda neta	65.135.285
Patrimonio neto	48.263.204
Total capital	**113.398.489**
Ratio de endeudamiento	57,4%

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de la 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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 (Nota 4.1).

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante no cumple el requisito asociado a la incorporación de sus acciones al mercado bursátil, cuya fecha límite es el 27 de septiembre de 2020. En este sentido, el Consejo de Administración ha aprobado en su sesión del 13 de julio de 2020, el inicio del proceso que permitirá incorporar las acciones de la Sociedad al mercado alternativo bursátil (MAB) en los próximos meses. Por este motivo, y considerando el apoyo del Socio, los Administradores del Grupo estiman que el requisito de cotización junto con el resto de los requisitos exigidos para poder aplicar el régimen fiscal especial, se cumplirán según los términos establecidos por la normativa vigente, y que el Grupo permanecerá acogida al régimen SOCIMI.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo no tiene garantías prestadas a terceros. Así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

22. Hechos posteriores

Con fecha 27 de febrero de 2019 se ha trasladado el domicilio social de la Sociedad Dominante a la calle Serrano 41, 4ª planta en Madrid mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 482 de su protocolo.

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 2.042.800 euros, el cual fue pagado con fecha 28 de abril de 2020.

El estado contable provisional formulado de la Sociedad Dominante de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 24 de abril de 2020	2.042.800
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 24 de abril de 2020	2.438.136
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(2.042.800)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	395.336

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.987 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

Con fecha 29 de junio de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 599.873 euros, el cual fue pagado con fecha 1 de julio de 2020.

El estado contable provisional formulado de la Sociedad Dominante de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 29 de junio de 2020	599.873
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 29 de junio de 2020	1.256.621
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(599.873)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	372.759

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En todo caso, los Administradores estiman que, a la fecha, el impacto sobre la actividad del Grupo sería poco significativo, ya que el Grupo cuenta únicamente con dos activos inmobiliarios de oficinas, los cuales se encuentran ocupados al 100% por un inquilino en cada uno de ellos, y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo, y por tanto consideran que su efecto sobre las operaciones y flujos de caja del Grupo es limitado con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de

afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base a la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales consolidadas, que el Grupo dispone de mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de como evolucionen ciertas variables de mercado (precio de alquiler, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

Global Moyogi, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo cuenta con dos activos inmobiliarios en explotación, con 24.732 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 100%.

Durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha obtenido un beneficio de explotación de 1.698.136 euros y beneficios antes de impuestos de 904.549 euros.

La evolución de las principales magnitudes financieras durante el presente ejercicio ha sido la siguiente:

	Euros
	2018
Patrimonio neto	48.263.203
Fondo de maniobra	(615.168)
INCN	2.717.719
Beneficio de explotación (I)	1.698.136
Amortización del Inmovilizado (II)	450.712
EBITDA (I – II)	2.148.848

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Hechos posteriores

Con fecha 27 de febrero de 2019 se ha trasladado el domicilio social de la Sociedad Dominante a la calle Serrano 41, 4ª planta en Madrid mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 482 de su protocolo.

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 2.042.800 euros, el cual fue pagado con fecha 28 de abril de 2020.

El estado contable provisional formulado de la Sociedad Dominante de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 24 de abril de 2020	2.042.800
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 24 de abril de 2020	2.438.136
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(2.042.800)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	395.336

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.987 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

Con fecha 29 de junio de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 599.873 euros, el cual fue pagado con fecha 1 de julio de 2020.

El estado contable provisional formulado de la Sociedad Dominante de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 29 de junio de 2020	599.873
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 29 de junio de 2020	1.256.621
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(599.873)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	372.759

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En todo caso, los Administradores estiman que, a la fecha, el impacto sobre la actividad del Grupo sería poco significativo, ya que el Grupo cuenta únicamente con dos activos inmobiliarios de oficinas, los cuales se encuentran ocupados al 100% por un inquilino en cada uno de ellos, y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo, y por tanto consideran que su efecto sobre las operaciones y flujos de caja del Grupo es limitado con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base a la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales consolidadas, que el Grupo dispone de mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de como evolucionen ciertas variables de mercado (precio de alquiler, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

Expectativas para los próximos ejercicios

Durante los próximos ejercicios el Grupo continuará explotando su cartera de activos inmobiliarios.

Las expectativas para los próximos ejercicios se centrarán en la gestión de los efectos de la crisis generada por el COVID-19 (véase apartado 'Hechos posteriores').

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha desarrollado ninguna actividad en materia de Investigación y Desarrollo, ni tiene ningún proyecto de Investigación y Desarrollo en curso.

Información sobre participaciones propias

A tenor del artículo 262, del Texto refundido de la ley de Sociedades de Capital, y considerando el contenido del artículo 11, sección 4ª del citado texto, manifestamos que la Sociedad Dominante no posee ni ha realizado negocios con participaciones propias.

Descripción general de la política de riesgos

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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 la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores del Grupo. Los Administradores identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2018 por 2.427.215 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.
El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2018 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 65.135.285 euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamos hipotecarios	67.562.500
Intereses devengados	-
Tesorería y equivalentes	(2.427.215)
Endeudamiento financiero neto bancario	**65.135.285**

Gestión de capital

El Grupo se financia con fondos propios y deuda. Es política del Grupo salvaguardar la gestión del capital para mantener la confianza de los inversores, acreedores y del mercado, así como soportar el continuo desarrollo y crecimiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Euros
	2018
Total endeudamiento financiero bancario	67.562.500
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(2.427.215)
Deuda neta	65.135.285
Patrimonio neto	48.263.204
Total capital	**113.398.489**
Ratio de endeudamiento	57,4%

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de la 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante no cumple el requisito asociado a la incorporación de sus acciones al mercado bursátil, cuya fecha límite es el 27 de septiembre de 2020. En este sentido, el Consejo de Administración ha aprobado en su sesión del __ de agosto de 2020, el inicio del proceso que permitirá incorporar las acciones de la Sociedad al mercado alternativo bursátil (MAB) en los próximos meses. Por este motivo, y considerando el apoyo del Socio, los Administradores del Grupo estiman que el requisito de cotización junto con el resto de los requisitos exigidos para poder aplicar el régimen fiscal especial, se cumplirán según los términos establecidos por la normativa vigente, y que el Grupo permanecerá acogida al régimen SOCIMI.

Período medio de pago

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días a partir de la publicación de la Ley 11/2013, de 26 de julio y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitían elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días).

El periodo medio de pago a proveedores del periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018 es de 25 días.

Otra información

En el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, el Grupo carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección del Grupo las lleva acabo el Consejo de Administración.

Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

Reunidos los Administradores de la Sociedad Global Moyogi, S.L.U. con fecha de 10 de agosto de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el Artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 10 de agosto de 2020.

Dña. Jamila Fakiri,
Presidenta del Consejo de Administración

D. Leonardo Mattos,
Secretario del Consejo de Administración

D. Ronnie Neefs,
Vocal

Global Moyogi, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

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

Al Socio Único de Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados correspondientes al periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Participaciones en Empresas del Grupo y asociadas a Largo Plazo

Descripción	Procedimientos aplicados en la auditoría
La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, los métodos de valoración aplicados a los activos de patrimonio en renta han sido el de "Descuento de Flujos de Caja" y "Capitalización de rentas", que requieren realizar estimaciones sobre: • los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado, • tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, • valor residual del activo al final del período de proyección, y • tasa de salida "exit yield". Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones de las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales abreviadas.	Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la nota 5 en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requerimientos por la normativa contable aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de la nota 2.2, en la que se indica que, con fecha 29 de marzo de 2019, los administradores de la Sociedad procedieron a formular las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018. Con fecha 10 de agosto de 2020 los administradores de la Sociedad han reformulado las citadas cuentas anuales abreviadas previamente formuladas, por los motivos descritos en la nota 2.2 de la memoria abreviada adjunta. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C nº 21.251

10 de agosto de 2020

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/16792
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoración de las Participaciones en Empresas del Grupo y asociadas a Largo Plazo

Descripción

La Sociedad gestiona indirectamente a través de su participación en empresas del Grupo y asociadas, dos activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas) para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor recuperable de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2018, la participación en empresas del Grupo y asociadas dedicadas a la actividad inmobiliaria, figuran registradas por un valor neto contable total de 48.545 miles de euros.

Tal y como se indica en la nota 4.1 de las cuentas anuales abreviadas, la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas comparando el patrimonio neto de las sociedades participadas con el valor en libros de la participación. En caso de que exista indicios de deterioro, por ser dicho valor en libros superior, los Administradores estiman el importe recuperable teniendo en cuenta las plusvalías asociadas a las inversiones inmobiliarias mantenidas por estas participadas o, en su caso, proyecciones de flujos de efectivo futuros de las mismas.

La Sociedad periódicamente utiliza expertos independientes para determinar el valor razonable de los activos inmobiliarios gestionados indirectamente a través de las empresas del Grupo en las que participa. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en el mercado en el cual opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido, entre otros, la obtención y evaluación del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad sobre la existencia de indicios de deterioro en cada una de las sociedades participadas.

Para aquellas participaciones con indicios de deterioro, hemos obtenido el test de deterioro realizado por la Dirección realizando los siguientes procedimientos:

- obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de los activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría,
- con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad,
- realizado una revisión de la totalidad de las valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de las sociedades participadas.

GLOBAL MOYOGI,S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales abreviadas correspondientes
al período del 31 de enero del 2018 al 31 de diciembre de 2018

GLOBAL MOYOGI, S.L.U.
Balance abreviado a 31 de diciembre de 2018
(Euros)

Activo	*Nota*	*2018*	*Patrimonio Neto y Pasivo*	*Nota*	*2018*
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**48.545.355,00**	**A) PATRIMONIO NETO**		**48.537.596,36**
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**5**	**48.545.355,00**	**A-1) Fondos propios**	**7**	**48.537.596,36**
			I. Capital		**1.939.071,00**
			1. Capital escriturado		1.939.071,00
			II.Prima de asunción		**7.756.284,00**
			III.Reservas		**(2.799,06)**
			VI. Otras Aportaciones de socios		**38.853.600,00**
			VII. Resultado del ejercicio	**3**	**(8.568,58)**
B) ACTIVO CORRIENTE		**615,71**	**C) PASIVO CORRIENTE**		**8.374,35**
VII. Efectivo y otros activos líquidos Equivalentes	**5**	**615,71**	**IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**	**6**	**4.466,97**
1. Tesorería		615,71	**V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar**		**3.907,38**
			3. Acreedores varios	**6**	3.416,67
			6. Otras deudas con las Administraciones Publicas	**8**	490,71
TOTAL ACTIVO		**48.545.970,71**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**48.545.970,71**

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2018

GLOBAL MOYOGI, S.L.U.
Cuenta de perdidas y Ganancias abreviada correspondiente al periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018
(Euros)

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	*Nota*	*2018*
7. Otros gastos de explotación	9.1	(8.568,58)
a) Servicios exteriores		(8.568,58)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(8.568,58)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(8.568,58)**
17. Impuestos sobre beneficios	8.4	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		**(8.568,58)**

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

GLOBAL MOYOGI,S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria abreviada correspondiente
al período del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

1.- Actividad de la empresa

Global Moyogi, S.L.(Sociedad Unipersonal), (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 31 de enero de 2018. Es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D.José Luis Martínez-Gil Vich con el número 302 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo los datos registrales: Tomo 37.114, Folio 167, Sección 8, Hoja M-662459 Inscripción 1ª. Su domicilio se sitúa en la calle Pradillo nº 6, bajo exterior derecha, en Madrid.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.

A tenor de la citada Ley, tras ejecer esta comunicación la Sociedad dispone de un plazo de 2 años para cumplir los requisitos establecidos en la misma. Con el fin de adecuarse a la ley, con fecha 14 de septiembre de 2018 se realizaron cambios estatutarios para adecuar el objeto social, que consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades :

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

- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, en la distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las SOCIMIs.

- La tenencia de acciones o participaciones de instituciones de inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

La duración de la Sociedad será indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura pública de constitución. La Sociedad cerrará sus ejercicios sociales el 31 de diciembre de cada año.

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

La sociedad dominante directa es JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r l, con domicilio social en rue 5 Jean Monnet 2180 Luxemburgo. La sociedad dominante del Grupo es JSS Global Real Estate Management Company S.à r.l. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 del Grupo JSS Global Real Estate Management Company fueron formuladas por el Consejo de Administración de JSS

Global Real Estate Management Company el 27 de junio de 2019, siendo aprobadas por la Junta General de accionistas de JSS Global Real Estate Management Company celebrada el 27 de junio de 2019 y depositadas en el Registro Mercantil de Luxemburgo.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad no está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas por estar exenta según se establece en el Real Decreto 602/2016, artículo tercero, mediante el cual se modifica el artículo 7 del Real Decreto 1159/2010, por no sobrepasar las dimensiones señaladas en el artículo 8 del mencionado Real Decreto y por estar integrada en el Grupo JSS Global Real Estate Management Company cuya sociedad dominante es JSS Global Real Estate Management Company S.à r.l., con domicilio social en Luxemburgo, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. De todos modos, la Sociedad ha decidido presentar voluntariamente cuentas anuales consolidadas del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018. Dichas cuentas anules consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas para la Formulación de cuentas anuales consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones sectoriales. Las cuentas anuales consolidadas del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 10 de agosto de 2020.

Las cuentas anuales consolidadas del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 del Grupo Moyogi, S.L.U. y sociedades dependientes preparadas conforme a las Normas para la Formulación de cuentas anuales consolidadas y el Plan General de Contabilidad presentan un volumen total de activos de 142.495.436 euros y un patrimonio neto atribuible al Socio Único de la Sociedad Dominante de 48.263.203 euros. Asimismo, los ingresos consolidados y el resultado consolidado atribuible al Socio Único de la Sociedad Dominante ascienden, respectivamente, a 2.334.330 euros y 904.549 euros de beneficio en 2018.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y y sus adaptaciones sectoriales, así como por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por los que se introducen algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

d) 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 Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados de la Sociedad habidos durante el periodo transcurrido del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Reformulación de las cuentas anuales abreviadas del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

Las cuentas anuales abreviadas del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 29 de marzo de 2019, aprobadas por la Junta General Ordinaria del Socio Unico con fecha 28 de junio de 2019. Con fecha 13 de julio de 2020, como consecuencia de la aprobación por parte del Consejo de Admsintracion de la Sociedad del inicio del proceso que permitirá incorporar las participaciones de la Sociedad al mercado alternativo bursátil (MAB) en los próximos meses, los Admistradores de la Sociedad, han valorando la situación descrita anteriormente, y han considerado adecuado introducir información adicional en estas cuentas anuales abreviadas, con el objetivo de cumplir con todos los requisitos de información a incluir en las cuentas anuales abreviadas de acuerdo al Plan General de Contabilidad, sin que esta ampliación de información afecte en modo alguno a magnitudes de los estados financieros abreviados de la Sociedad. Dichas ampliaciones de información han consistido, fundamentalmente, en:

- Información sobre la gestión del riesgo financiero (Vease Nota 12)
- Honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor (Vease Nota 9.1)
- Informacion adicional sobre la Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección (Vease Nota 10.2)
- Movimiento de fondos propios del periodo transcurrido del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 (Vease Nota 7.1)
- Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre" (Vease Nota 13.3)

En consecuencia, las cuentas anuales abreviadas formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 29 de marzo de 2019, quedan sustituidas a todos los efectos por las presentes cuentas anuales abreviadas reformuladas.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos no corrientes, distintos de los financieros, los cuales se someten a la prueba de deterioro de valor cuando existen indicadores de su deterioro.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La Sociedad se constituyó en el mes de enero de 2018, por lo que al ser las presentes cuentas anuales abreviadas las iniciales, no procede presentar cifras comparativas.

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Fondo de maniobra negativo

La Sociedad presenta el 31 de diciembre de 2018 un fondo de maniobra negativo por importe de 7.758,64 euros debido principalmente a las obligaciones a corto plazo. No obstante, los Administradores de la Sociedad consideran que esta circunstancia no afecta a la continuidad de la Sociedad, dado que el Socio Único, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r.l ha mantenido su apoyo financiero, para que la Sociedad pudiese hacer frente a sus obligaciones previstas en los ejercicios siguientes.

3.- Aplicación del resultado

3.1 Resultado del del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad registra una pérdida de 8.568,58 euros, por lo que no procede distribución de resultados. La propuesta del Órgano de Administración de la Sociedad es traspasar dicho importe a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

3.2 Régimen especial SOCIMI

Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad está obligada a distribuir dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, del beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la finalización del ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

4.- Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del período del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Instrumentos financieros

I. Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) 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 vencimientos anteriores a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.
b) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

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

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

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

El valor razonable de las participaciones en empresas del Grupo, ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas sociedades participadas así como de los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías. Estas plusvalías han sido obtenidas a partir de un informe de valoración de los activos inmobiliarios pertenecientes a las filiales, realizado por un experto independiente. Adicionalmente, se han tenido en cuenta las previsiones futuras de las Sociedades participadas.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio

de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

II. Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también 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.

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

III. Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

4.2 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se producen.

Durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no ha realizado operaciones en moneda distinta al euro.

4.3 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

4.4 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 de balance abreviado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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

La Sociedad, en su condición de holding, y tal como se establece en la consulta 2 BOICAC 79/Septiembre 2009 Importe neto de la cifra de negocios de una "Holding", reconoce los dividendos y otros ingresos –cupones, intereses- devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadasen, en el epígrafe de "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

4.5 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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.

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 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 la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.6 Transacciones con vinculadas

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

4.7 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.8 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, sea considerado de un año. También aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados 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.

Del mismo modo son pasivos 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.

4.9 Especificidades del Régimen SOCIMI

Es un Régimen optativo regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012. La opción deberá adoptarse por la junta general de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo.

Si se cumple este plazo, el régimen fiscal se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen. Es incompatible con cualquier régimen especial previstos en el Título VII del TRLIS, excepto:

- Fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores.
- Transparencia fiscal internacional
- Arrendamiento financiero.

El régimen fiscal aplicable a estas entidades tiene en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, se regirán por lo establecido en el TRLIS sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en esa Ley:
   - Tipo de Gravamen en Impuesto sobre Sociedades: 0%.
   - No resultará de aplicación ni la compensación de BI negativas (Art. 25 TRLIS), en caso de que se generasen cuando tributen al 0% ni las deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI del TRLIS.

Asimismo, deberá regularizarse y tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS en caso de incumplimiento de plazo de permanencia de 3 años (Art. 3.3 Ley 11/2009) o de que tribute por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

2. La entidad se somete a un gravamen especial, tendrá la consideración de cuota del IS:
   - 19% sobre el importe íntegro de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuando la participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% y dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.
   - No aplicación: cuando el socio que perciba el dividendo sea una entidad a la que se aplique esta ley (SOCIMI).
   - Devengo: día del acuerdo de distribución de beneficios.
   - Autoliquidación e ingreso: en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

3. El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a las que se refiere el artículo 2.1.b) de esta Ley, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5 % en el capital social de aquellas y tributen al menos, al tipo de gravamen del 10 %.

4. En todo caso, estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios percibidos por contribuyentes de IS, IRNR con y sin Establecimiento Permanente (EP) y por contribuyentes de IRPF, a los que se les haya aplicado el régimen fiscal de los socios previstos en el artículo 10.1 de la Ley 11/2009.

Deben de cumplir varios requisitos los cuales se describen a continuación.

Objeto Social

Tendrán como objeto social principal:

1. Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

2. Tenencia de participaciones en el capital de otras 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 de distribución de beneficios.

3. 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 (no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades) y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión. La totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere el punto 2. anterior.

4. Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.

Podrán desarrollar otras actividades accesorias (aquéllas que representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo).

Inversión

1. Deberán invertir, al menos el 80 % del valor del activo en:
   - bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento,
   - terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición,
   - participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que tengan por objeto social el de las SOCIMI.

2. Asimismo, el 80 % de las rentas (excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento), deberá provenir de:
   - arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades que no formen grupo con independencia de la residencia, y/o

- dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Plazo de permanencia o mantenimiento

Tanto los bienes inmuebles que integren el activo como las acciones o participaciones en el capital deben mantenerse al menos durante tres años, en el caso de bienes inmuebles, se incluye el tiempo en el que hayan estado ofrecidos en el arrendamiento, con máximo de un año.

Obligación de negociación

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

Requisitos Mercantiles

1. Capital Social mínimo de 5 millones de euros
2. Sólo podrá haber una clase de acciones
3. Cuando se opte por dicho régimen, deberá incluir en su denominación social el término "SOCIMI S.A." o sin abreviaturas.

Distribución de Resultados

Estarán obligadas a distribuir dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, en la forma siguiente:

1. 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades que tengan el objeto social principal indicado en esta ley.

2. 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones una vez transcurridos los plazos de mantenimiento, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos en el plazo de tres años desde transmisión.

3. 80 % del resto de los beneficios obtenidos.

Asimismo, es necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- El dividendo deberá ser pagado el mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
- La reserva legal no podrá exceder del 20 % del capital social.

Los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la legal.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2018 y siguientes sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, siendo el único requisito pendiente la incorporación de los títulos de la compañía a un mercado regulado.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad se encuentra pendiente de cumplir con el requisito de cotización de sus acciones, así como los requisitos mercantiles de capital social mínimo y la inclusión del término "SOCIMI" en su denominación social, si bien actualmente se encuentra dentro del periodo transitorio regulado en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

5.- Activos financieros

5.1 Activos financieros a largo plazo

En función de la clasificación establecida por el PGC en sus normas de registro y valoración para los activos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a largo plazo al cierre del 2018 (en euros):

Clases / Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Créditos, derivados y otros	Total
	2018	2018
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	48.545.355,00	48.545.355,00
Total	**48.545.355,00**	**48.545.355,00**

5.2 Activos financieros a corto plazo

En función de la clasificación establecida por el PGC en sus normas de registro y valoración para los activos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a corto plazo al cierre del 2018 (en euros):

Clases / Categorías	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	Total
	2018	2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	615,71	615,71
Total	**615,71**	**615,71**

5.3 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La información más relevante sobre las empresas del grupo al cierre del 2018 (en euros):

Denominación	Porcentaje de participación	Euros					
	Directa	Capital	Resultado Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros Coste	Dividendos
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (*)	100	3.600,00	753.743,00	37.873.259,29	38.630.602,29	38.853.600,00	-
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (*)	100	3.000,00	159.374,49	9.477.985,12	9.640.359,61	9.691.755,00	-
Total	**100,00**	**6.600,00**	**913.117,49**	**47.351.244,41**	**48.270.961,90**	**48.545.355,00**	-

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2018, no auditadas.

Con fecha 20 de septiembre de 2018, el Socio Unico de la Sociedad aportó a la Sociedad el 100% de la participaciones de Ríos Rosas 24 Madrid,S.L.U. Como contraprestación, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 1.935.471 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 4,00744 euros por participación emitida.

Con fecha 13 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirio el 100% de las participaciones de Las Tablas 40, S.L.U. a un tercero por importe de 3.600,00 euros. Posteriormente, la Sociedad realizo una aportación monetaria de 38.850.000,00 euros a la sociedad participada de Las Tablas 40, S.L.U.

El domicilio y objeto social de las mencionadas participaciones son los siguientes:

- **Las Tablas 40 Madrid,S.L.U.** es una Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con domicilio social en la calle Serrano, 41, 4º,Madrid, España. La sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendaimento.

  Al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Socedad participada Las Tablas 40 Madrid,SL. asciende a 3.600 euros, el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado por los socios.

- **Ríos Rosas 24 Madrid,S.L.U.** es una Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con domicilio social en la calle Serrano, 41, 4º,Madrid, España. La sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendaimento.

  Al 31 de diciembre de 2018, el capital social de la Socedad participada Ríos Rosas 24 Madrid,S.L. asciende a 3.000 euros, el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado por los socios.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2018, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable, la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha.

Para aquellas participaciones con indicios de deterioro de valor, los planes de negocio de estas sociedades participadas, prevén la consecución de resultados y flujos de caja positivos para recuperar las inversiones directas realizadas por la Sociedad, motivo por el cual al 31 de diciembre de 2018 no se ha dotado ninguna provisión en relación con dichas participaciones.

6.- Pasivos Financieros

6.1 Pasivos financieros a corto plazo

En función de la clasificación establecida por el PGC en sus normas de registro y valoración para los pasivos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a corto plazo plazo al cierre del 2018 (en euros):

Clases / Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Derivados y otros	Total
	2018	2018
Deudas a corto plazo con empresas del Grupo (Nota 10.1)	4.466,97	4.466,97
Debitos y partidas a pagar	3.416,67	3.416,67
Total	**7.883,64**	**7.883,64**

El importe de Deudas con empresas del grupo, corresponde a facturas que han sido pagadas por el Socio Único JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r.l.

El apartado de débitos y partidas a pagar se corresponde con una provisión de una factura que no se había recibido al cierre del ejercicio.

7.- Fondos propios

7.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 31 de enero de 2018 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

En septiembre de 2018, el Socio Unico de la Sociedad aportó a la Sociedad el 100% de la participaciones de Ríos Rosas 24 Madrid,S.L.U. Como contraprestación, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital

social mediante la emisión de 1.935.471 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 4,00744 euros por participación emitida.

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Sociedad asciende a 1.939.071 euros, representado por 1.939.071 participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2018 el Socio Único de la Sociedad es JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r l con el 100% de las participaciones representativas del capital de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cuenta con unos fondos propios de 48.537.596,36 euros cuyo desglose es el siguiente:

	2018
Capital	1.939.071,00
Prima de asunción	7.756.284,00
Reservas	(2.790,06)
Otras aportaciones de socios	38.853.600,00
Resultado del ejercicio	(8.568,58)
Total	**48.537.596,36**

El movimiento de los fondos propios durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 ha sido el siguiente (en euros):

	Capital	Prima de asunción	Reserva Legal	Otras Reservas	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
Constitución	3.600,00	-	-	-	-	-	3.600,00
Resultado del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	(8.568,58)	(8.568,58)
Operaciones con socios o propietarios-							
- Aportaciones no dinerarias	1.935.471,00	7.756.284,00	-	-	-	-	9.691.755,00
- Aportaciones de socios					38.853.600,00		38.853.600,00
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(2.790,06)	-	-	(2.790,06)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	**1.939.071,00**	**7.756.284,00**	**-**	**(2.790,06)**	**38.853.600,00**	**(8.568,58)**	**48.537.596,36**

Al 31 de diciembre de 2018, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, en relación a los artículos 438 y siguientes, la Sociedad:

- Tiene inscrita la condición y la identidad del Socio Único de la Unipersonalidad en el Registro Mercantil.
- Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no mantiene contratos con su Socio Único, a excepción de los indicados en la Nota 10.1.

7.2 Reserva legal

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

Si bien la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 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.

Al 31 de diciembre de 2018, la reserva legal no había alcanzado el importe legalmente establecido.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

7.3 Otras aportaciones de socios

Durante el periodo del 31 de enero de 2018 y 31 de diciembre de 2018, el Socio Unico de la Sociedad ha aportado a la Sociedad fondos monetarios por importe de 38.853.600,00 euros.

8.- Situación Fiscal

8.1 Saldos corrientes con las administraciones públicas

El detalle de los saldos con las administraciones públicas al cierre del 2018 es el siguiente (en euros):

Saldos acreedores

	2018
Hacienda Pública acreedora por IRPF	490,71
Total	**490,71**

8.2 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 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene abierto a inspección el Impuesto sobre Sociedades y los demás impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los 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 las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

8.3 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente (en euros):

	2018		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos	-	-	(8.568,58)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Base imponible previa			(8.568,58)
Compensacion BINs ejercicios anteriores			-
Base Imponible contable SOCIMI (0%)			(8.568,58)
Base Imponible régimen tipo general			-

8.4 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable y el (gasto)/ingreso por impuesto sobre Sociedades del ejercico 2018 es la siguiente (en euros):

	2018		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos	-	-	(8.568,58)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Base Imponible contable SOCIMI (0%)			(8.568,58)
Base Imponible régimen tipo general			-
Cuota liquida en regimen General (25%)			-
Cuota liquida en regimen SOCIMI (0%)			-
Gastos por impuesto sobre sociedades			-

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene bases imponibles negativas en régimen general no activadas.

9.- Ingresos y gastos

9.1 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 presenta la siguiente composición (en euros):

	2018
Servicios exteriores	8.568,58
Total	**8.568,58**

Durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

	2018
Sevicios de auditoria	5.000,00
Total servicios de auditoría y relacionados	**5.000,00**

10.- Operaciones con partes vinculadas

10.1 Operaciones y saldos con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente (en euros):

	Servicios Exteriores
	2018
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r l	4.466,97
Total	**4.466,97**

El importe de los saldos con vinculadas en el balance abreviado al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Deudas con empresas del Grupo a corto plazo
	2018
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r l (Nota 6.1)	4.466,97
Total	**4.466,97**

10.2 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

Durante el presente periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, ninguno de los miembros del Consejo de Administración ha percibido sueldos, dietas o remuneración de cualquier clase, ni anticipos ni créditos y no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con ninguna de dichas personas físicas.

La Sociedad no ha satisfecho en el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 importe alguno en concepto de pago por prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad.

Asimismo, durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no mantiene personal, por lo que no existe Alta Dirección, siendo desempeñadas estas funciones por los administradores.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos de los administradores de la Sociedad durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018.

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	2	1
Total	2	1

10.3. Informacion en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 los miembros del Consejo de Administración de Global Moyogi, S.L.U. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

11.- Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012

Las SOCIMIs son sociedades que se utilizan como vehículos de inversión inmobiliaria, y que disfrutan de un régimen fiscal especial regulado en los artículos 8 a 13 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que además establecen las obligaciones de información de este régimen que son las siguientes:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación de este régimen fiscal.

La Sociedad no tiene Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación de este régimen fiscal.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado éste, diferenciando la parte de que procede de rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

El desglose de las reservas al 31 de diciembre de 2018 por tipo de gravamen es el siguiente (en euros):

Sujetas al tipo de gravamen del 0%	(2.790,06)
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal, diferenciando la parte de que procede de rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no ha distribuido Dividendos distribuidos con cargo a beneficios.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

Durante el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no ha distribuido Dividendos distribuidos con cargo a beneficios.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

Durante del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no ha distribuido Dividendos distribuidos con cargo a beneficios.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

La fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley figuran en la Nota 5 de las presentes cuentas anuales abreviadas.

g) Identificación del activo que se computa dentro del 80% da que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los activos que mantiene la Sociedad dentro de los epígrafes correspondientes computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen especial establecido en esta Ley, que se han dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 no se han dispuesto de reservas.

12. Información sobre la gestión del riesgo financiero

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito, liquidez y fiscales. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

La Sociedad recibe todos sus ingresos de sus sociedades participadas, lo cual le permite gestionar el riesgo de crédito al conocer la situación de sus cuentas a cobrar.

Asimismo, el riesgo de crédito procedente de los saldos depositados en tesorería es mínimo, ya que dichos saldos se encuentran depositados en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Riesgo de liquidez

La política de liquidez de la Sociedad tiene como objetivo que la misma mantenga disponibilidad de fondos para atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad. El departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad préstamos y de cuentas corrientes con el Grupo al que pertenece.

La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito) y el efectivo en función de los flujos de efectivo esperados.

Riesgo de tipos de interés

Dado que la Sociedad no tiene deuda financiera al 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad consideran que el riesgo de tipo de interés no es significativo.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad realiza la totalidad de sus operaciones en euros por lo que el riesgo de variación del tipo de cambio no es significativo.

Riesgo de precio

Respecto a los riesgos de precio, la Sociedad no está expuesta al riesgo del precio de los títulos de capital debido a que no posee inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance abreviado como disponibles para la venta o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de la 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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 (Nota 3.1).

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no cumple el requisito asociado a la incorporación de sus participaciones al mercado bursátil, cuya fecha límite es el 27 de septiembre de 2020. En este sentido, el Consejo de Administración ha aprobado en su sesión del 13 de julio de 2020, el inicio del proceso que permitirá incorporar las acciones de la Sociedad al mercado alternativo bursátil (MAB) en los próximos meses. Por este motivo, y considerando el apoyo del Socio, los Administradores de la Sociedad estiman que el requisito de cotización junto con el resto de requisitos exigidos para poder aplicar el régimen fiscal especial, se cumplirán según los términos establecidos por la normativa vigente, y que la Sociedad permanecerá acogida al régimen SOCIMI.

13. Otra información

13.1 Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria abreviada.

13.2 Avales y garantías comprometidos con terceros

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene concedidos ante terceros avales ni garantías.

13.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales abreviadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	2018
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	67,57

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores Varios" del pasivo corriente del balance abreviado.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

14.- Acontecimientos posteriores al cierre.

Con fecha 27 de febrero de 2019 se ha trasladado el domicilio social de la Sociedad a la calle Serrano 41, 4ª planta en Madrid mediante escritura pública otrogada ante el Notario de Madrid Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 482 de su protocolo.

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 2.042.799,58 euros, el cual fue pagado con fecha 28 de abril de 2020.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 24 de abril de 2020	2.042.799,58
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 24 de abril de 2020	2.438.135,69
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(2.042.799,58)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	395.336, 11

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.986,99 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

Con fecha 29 de junio de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 599.872,75 euros, el cual fue pagado con fecha 1 de julio de 2020.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 29 de junio de 2020	599.872,75
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 29 de junio de 2020	1.256.620,69
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(599.872,75)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	372.759,06

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En todo caso, los Administradores estiman que, a la fecha, el impacto sobre la actividad de Sociedad sería poco significativo, ya que las dos sociedades participadas cuentan únicamente con dos activos inmobiliarios de oficinas (un activo en por cada sociedad participada), los cuales se encuentran ocupados al 100% por un inquilino en cada uno de ellos, y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo, y por tanto consideran que su efecto sobre las operaciones y flujos de caja de la Sociedad es limitado con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los Administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base a la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales abreviadas, que la Sociedad dispone de mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de como evolucionen ciertas variables de mercado (precio de alquiler, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los miembros del Consejo de Administración de GLOBAL MOYOGI,S.L.han formulado las cuentas anuales abreviadas (balance de situación abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y memoria abreviada) de la Sociedad, del periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 10 de agosto de 2020.

Dña. Jamila Fakiri,
Presidenta del Consejo de Administración

D. Leonardo Mattos,
Secretario del Consejo de Administración

D. Ronnie Neefs,
Vocal

ANEXO III Cuentas Anuales consolidadas e individuales de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019

Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, e Informe de Gestión Consolidado junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

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

Al socio único de Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo Global Moyogi, S.L.U. gestiona dos activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas) para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones inmobiliarias figuran registradas por un valor neto contable total de 135.968 miles de euros.

El Grupo periódicamente utiliza expertos independientes para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en el mercado en el cual opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, los métodos de valoración aplicados a los activos de patrimonio en renta han sido el de "Descuento de Flujos de Caja" y "Capitalización de rentas", que requieren realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- valor residual del activo al final del período de proyección, y
- tasa de salida "exit yield".

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones de las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de los dos activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- realizado una revisión de la totalidad de las valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la nota 6 en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requerimientos por la normativa contable aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

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

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

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C nº 21251

10 de agosto de 2020

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/16797
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Global Moyogi, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 e Informe de Gestión Consolidado

GLOBAL MOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		**137.153.427**	**138.492.421**	**PATRIMONIO NETO**	**Nota 11**	**49.565.946**	**48.263.204**
Inversiones inmobiliarias-	**Nota 6**	**135.988.999**	**137.384.429**	***FONDOS PROPIOS-***		**52.359.902**	**49.496.061**
Terrenos		69.573.801	69.586.664	**Capital suscrito**		**1.939.071**	**1.939.071**
Construcciones		66.394.698	67.767.765	**Prima de asunción**		**7.756.284**	**7.756.284**
Inversiones financieras a largo plazo	**Nota 8**	**1.184.220**	**1.137.284**	**Reservas**	**Nota 11.2**	**915.678**	**2.557**
Activos por impuesto diferido	**Nota 14**	**708**	**708**	**Otras aportaciones de socios**		**38.853.600**	**38.853.600**
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		**(8.569)**	**-**
				Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		**2.903.841**	**904.549**
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	**Nota 12**	**(2.793.956)**	**(1.192.857)**
				PASIVO NO CORRIENTE		**91.308.263**	**89.614.049**
				Deudas a largo plazo-		**71.036.513**	**69.345.299**
				Deudas con entidades de crédito	**Notas 12 y 17.2**	67.058.337	66.968.222
				Derivados	**Nota 12**	2.793.956	1.192.857
				Otros pasivos financieros		1.184.220	1.184.220
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	**Nota 17.2**	**20.268.750**	**20.268.750**
				PASIVO CORRIENTE		**936.901**	**4.618.183**
				Deudas a corto plazo-		**-**	**479.007**
				Otros pasivos financieros		-	479.007
ACTIVO CORRIENTE		**4.656.583**	**4.003.015**	**Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo**	**Nota 17.2**	**351.920**	**3.289.493**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	**Nota 9**	**1.110.001**	**1.575.800**	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**	**Nota 13**	**586.881**	**718.949**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		1.110.001	605.000	Proveedores		56.430	205.682
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	**Nota 17.2**	-	970.800	Acreedores varios		70.184	161.732
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	**Nota 17.2**	**660.634**	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 14**	460.267	351.335
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 10**	**2.885.948**	**2.427.215**	**Periodificaciones a corto plazo**		-	**100.734**
TOTAL ACTIVO		**141.810.010**	**142.495.436**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**141.810.010**	**142.495.436**

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019

GLOBAL MOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2019

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 16.1**	**7.576.617**	**2.717.719**
Otros gastos de explotación-	**Nota 16.2**	**(826.989)**	**(568.871)**
Servicios exteriores		(292.287)	(77.116)
Tributos		(534.702)	(491.755)
Amortización del inmovilizado	**Nota 6**	**(1.364.111)**	**(450.712)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**5.385.517**	**1.698.136**
Gastos financieros-	**Nota 16.3**	**(2.481.636)**	**(793.587)**
Con vinculadas	Notas 12 y 17.1	(1.533.016)	(467.875)
Con empresas del Grupo y asociadas	Nota 17.1	(948.620)	(325.712)
Diferencias de cambio		(40)	-
RESULTADO FINANCIERO		**(2.481.676)**	**(793.587)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**2.903.841**	**904.549**
Impuestos sobre beneficios	**Nota 14.2**	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**2.903.841**	**904.549**

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2019

GLOBAL MOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019
AL ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**2.903.841**	**904.549**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 12	(1.601.099)	(1.192.857)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		**(1.601.099)**	**(1.192.857)**
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**1.302.742**	**(288.308)**

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al ejercicio 2019

GLOBAL HOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019
(Euros)

	Capital	Prima de asunción	Otras reservas	Reservas consolidadas	Otras aportaciones de socios	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
Constitución	3.600	-	-	-	-	-	-	-	3.600
Resultado global consolidado del ejercico 2018	-	-	-	-	-	-	904.549	(1.192.857)	(288.308)
Operaciones con socios o propietarios-									
-Aportaciones de socios	-	-	-		38.853.600	-	-	-	38.853.600
-Ampliación de capital	1.935.471	7.756.284	-	-	-	-	-	-	9.691.755
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	(2.790)	5.347	-	-	-	-	2.557
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**1.939.071**	**7.756.284**	**(2.790)**	**5.347**	**38.853.600**	**-**	**904.549**	**(1.192.857)**	**48.263.204**
Resultado global consolidado del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	-	2.903.841	(1.601.099)	1.302.742
Aplicación del resultado 2018	-	-	-	913.118	-	(8.569)	(904.549)	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**1.939.071**	**7.756.284**	**(2.790)**	**918.465**	**38.853.600**	**(8.569)**	**2.903.841**	**(2.793.956)**	**49.565.946**

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2019

GLOBAL MOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**4.484.128**	**942.525**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**2.903.841**	**904.549**
Ajustes al resultado:		**3.845.747**	**1.244.299**
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 6	1.364.111	450.712
- Gastos financieros (+)	Nota 16.3	2.481.636	793.587
Cambios en el capital corriente		**126.061**	**(412.736)**
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		465.799	(885.507)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(132.068)	642.225
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		(207.670)	(169.454)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(2.391.521)**	**(793.587)**
- Pagos de intereses (-)		(2.391.521)	(793.587)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(638.815)**	**(112.279.218)**
Pagos por inversiones (-)		**(660.634)**	**(113.094.265)**
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	-	(113.094.265)
- Empresas del Grupo y asociadas		(660.634)	-
Cobros por desinversiones (+)		**21.819**	**815.047**
- Sociedades asociadas			
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	21.819	-
- Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		-	815.047
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(3.386.580)**	**113.763.908**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	**38.857.200**
- Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	Nota 11.1	-	3.600
- Aportación de socios (+)	Nota 11.1	-	38.853.600
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(3.386.580)**	**74.906.708**
- Emisión:			
Deudas con entidades de crédito (+)		-	54.998.025
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (+)		(2.907.573)	19.429.676
Otras deudas (+)		(479.007)	479.007
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**458.733**	**2.427.215**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.427.215	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		2.885.948	2.427.215

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2019

Global Moyogi, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión
Consolidado del ejercicio 2019

Evolución de los negocios y situación del Grupo

Al cierre del ejercicio 2019 el Grupo cuenta con dos activos inmobiliarios en explotación, con 24.732 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 100%.

Durante el ejercicio 2019 el Grupo ha obtenido un beneficio de explotación de 5.385.517 euros (1.698.136 euros en 2018) y beneficios antes de impuestos de 2.903.841 euros (904.549 euros en 2018).

La evolución de las principales magnitudes financieras durante el presente ejercicio ha sido la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Patrimonio neto	49.565.946	48.263.204
Fondo de maniobra	3.717.782	(615.168)
INCN	7.576.617	2.717.719
Beneficio de explotación (I)	5.385.517	1.698.136
Amortización del Inmovilizado (II)	1.364.111	450.712
EBITDA (I) – (II)	6.749.628	2.148.848

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Hechos posteriores

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 2.042.800 euros, el cual fue pagado con fecha 28 de abril de 2020.

El estado contable provisional formulado de la Sociedad Dominante de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 24 de abril de 2020	2.042.800
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 24 de abril de 2020	2.438.136
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(2.042.800)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	395.336

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.987 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

Con fecha 29 de junio de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 599.873 euros, el cual fue pagado con fecha 1 de julio de 2020.

El estado contable provisional formulado de la Sociedad Dominante de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 29 de junio de 2020	599.873
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 29 de junio de 2020	1.256.621
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(599.873)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	372.759

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En todo caso, los Administradores estiman que, a la fecha, el impacto sobre la actividad del Grupo sería poco significativo, ya que el Grupo cuenta únicamente con dos activos inmobiliarios de oficinas, los cuales se encuentran ocupados al 100% (un inquilino en cada activo inmobiliario), y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo, y por tanto consideran que su efecto sobre las operaciones y flujos de caja del Grupo es limitado con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base a la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales consolidadas, que el Grupo dispone de mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de como evolucionen ciertas variables de mercado (precio de alquiler, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

Expectativas para los próximos ejercicios

Durante los próximos ejercicios el Grupo continuará explotando su cartera de activos inmobiliarios.

Las expectativas para los próximos ejercicios del Grupo se centrarán en la gestión de los efectos de la crisis generada por el COVID-19 (véase apartado 'Hechos posteriores').

Actividades en materia de Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha desarrollado ninguna actividad en materia de Investigación y Desarrollo, ni tiene ningún proyecto de Investigación y Desarrollo en curso.

Información sobre participaciones propias

A tenor del artículo 262, del Texto refundido de la ley de Sociedades de Capital, y considerando el contenido del artículo 11, sección 4ª del citado texto, manifestamos que la Sociedad Dominante no posee ni ha realizado negocios con participaciones propias.

Descripción general de la política de riesgos

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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 la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores del Grupo. Los Administradores identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 por 2.885.948 euros (2.427.215 euros al 31 de diciembre 2018) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.
El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2019 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 64.676.552 euros (65.135.285 euros a 31 de diciembre 2018) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Euros	
	2019	2018
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	67.562.500	67.562.500
Intereses devengados pendientes de pago	-	-
Tesorería y equivalentes	(2.885.948)	(2.427.215)

Gestión de capital

El Grupo se financia con fondos propios y deuda. Es política del Grupo salvaguardar la gestión del capital para mantener la confianza de los inversores, acreedores y del mercado, así como soportar el continuo desarrollo y crecimiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Euros	
	2019	2018
Total endeudamiento financiero bancario	67.562.500	67.562.500
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(2.885.948)	(2.427.215)
Deuda neta	64.676.552	65.135.285
Patrimonio neto	49.565.946	48.263.204
Total capital	**114.242.498**	**113.398.489**
Ratio de endeudamiento	56,6%	57,4%

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de la 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante no cumple el requisito asociado a la incorporación de sus acciones al mercado bursátil, cuya fecha límite es el 27 de septiembre de 2020. En este sentido, el Consejo de Administración ha aprobado en su sesión del 13 de julio de 2020, el inicio del proceso que permitirá incorporar las acciones de la Sociedad al mercado alternativo bursátil (MAB) en los próximos meses. Por este motivo, y considerando el apoyo del Socio, los Administradores del Grupo estiman que el requisito de cotización junto con el resto de los requisitos exigidos para poder aplicar el régimen fiscal especial, se cumplirán según los términos establecidos por la normativa vigente, y que el Grupo permanecerá acogida al régimen SOCIMI.

Período medio de pago

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2019, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días a partir de la publicación de la Ley 11/2013, de 26 de julio y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitían elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días).

El periodo medio de pago a proveedores del ejercicio 2019 es de 34 días.

Otra información

En el ejercicio 2019, el Grupo carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección del Grupo las lleva acabo el Consejo de Administración.

Global Moyogi, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. Naturaleza y actividad del Grupo

Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal), (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó el 31 de enero de 2018. Es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D.José Luis Martínez-Gil Vich con el número 302 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo los datos registrales: Tomo 37.114, Folio 167, Sección 8, Hoja M-662459 Inscripción 1ª. Su domicilio se sitúa en la calle Pradillo nº 5, bajo exterior derecha, en Madrid.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.

A tenor de la citada Ley, tras ejercer esta comunicación la Sociedad Dominante dispone de un plazo de 2 años para cumplir los requisitos establecidos en la misma. Con el fin de adecuarse a la ley, con fecha 14 de septiembre de 2018 se realizaron cambios estatutarios para adecuar el objeto social, que consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:

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

- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, en la distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las SOCIMIs.

- La tenencia de acciones o participaciones de Isntituciones 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.

La duración de la Sociedad Dominante será indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura pública de constitución. El Grupo cerrará sus ejercicios sociales el 31 de diciembre de cada año. Todas las actividades del Grupo se realizan únicamente en territorio español.

Con fecha 27 de febrero de 2019 se trasladó el domicilio social de la Sociedad Dominante a la calle Serrano 41, 4ª planta en Madrid mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 482 de su protocolo.

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

Al 31 de diciembre de 2019, la totalidad del capital de la Sociedad Dominante pertenecía a la entidad JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à r.l, con domicilio social rue 5 Jean Monnet 2180 Luxemburgo. Por consiguiente, de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad Dominante tiene el carácter de unipersonal, y como tal figura inscrita en el Registro Mercantil.

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad Dominante del Grupo Global Moyogi, S.L.U. no está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas por estar exenta según se establece en el Real Decreto 602/2016, artículo tercero, mediante el cual se modifica el artículo 7 del Real Decreto 1159/2010, por no sobrepasar las dimensiones señaladas en el artículo 8 del mencionado Real Decreto y por estar integrada en el Grupo JSS Global Real Estate cuya sociedad dominante es JSS Global Real Estate Management Company S.à r.l., con domicilio social en Luxemburgo, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. De todos modos, la Sociedad Dominante ha decidido presentar voluntariamente las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones sectoriales.

Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 10 de agosto de 2020, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

1.1 Régimen SOCIMI

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. 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 mencionada Ley.

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho importe 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 procedentes 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.

2. 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.

3. Los bienes inmuebles 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 la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, 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 la mencionada 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 la citada Ley.

   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.

   Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo se encuentra pendiente de cumplir con el requisito de cotización de sus acciones, así como los requisitos mercantiles de capital social mínimo y la inclusión del término "SOCIMI" en su denominación social, si bien actualmente se encuentra dentro del periodo transitorio regulado en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que se cumplirán dichos requisitos en el periodo de dos años que permite la ley.

   El incumplimiento de tales condiciones supondría que la Sociedad Dominante pasaría a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dichos incumplimientos, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente (en el caso de los requisitos de cotización de sus acciones, capital social mínimo y la inclusión del término "SOCIMI" en su denominación social, no podrían subsanarse en el ejercicio siguiente). Además, la Sociedad Dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

2. Sociedades dependientes y multigrupo

2.1 Sociedades dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en

general aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad dependiente.

La participación de los accionistas y socios minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Intereses de Socios Externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" de los balances de situación consolidados y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de la cuenta de resultados consolidadas, respectivamente.

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación en los ejercicios 2019 y 2018, y la información relacionada con las mismas son las siguientes:

Ejercicio 2019

Denominación / Actividad / Domicilio	% Directo del Grupo	Euros				
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
			Explotación	Neto		
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	4.714.603	2.638.938	36.362.910	39.005.448
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	713.818	307.826	9.388.555	9.669.381

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2019 no auditadas

Ejercicio 2018

Denominación / Actividad / Domicilio	% Directo del Grupo	Euros				
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
			Explotación	Neto		
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	1.301.505	753.743	37.873.259	38.630.602
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	405.200	159.374	9.447.98	9.640.360

(b) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2018, no auditadas

Todas las sociedades dependientes cierran su ejercicio social el 31 de diciembre.

2.2 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2019 no se ha producido ningún movimiento en el perímetro de consolidación.

En el ejercicio 2018, se produjeron los siguientes movimientos en el perímetro de consolidación:

Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.

Con fecha 13 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones de Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. a un tercero por importe de 3.600 euros. Posteriormente, la Sociedad Dominante realizó una aportación dineraria de 38.850.000 euros a la sociedad participada Las Tablas 40, S.L.U.

Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.

En septiembre de 2018, el Socio Único de la Sociedad Dominante aportó a la Sociedad Dominante el 100% de la participación de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. Como contraprestación, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 1.935.471 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 4,00744 euros por participación emitida.

La Norma de Valoración 21ª del Plan General de Contabilidad dispone que, con carácter general, en las operaciones entre empresas del grupo, los elementos patrimoniales adquiridos se valorarán por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, en las cuentas anuales consolidadas del Grupo. Por tanto, la valoración de los activos y pasivos transmitidos por el Socio Único se obtuvieron de sus valores recogidos en las cuentas anuales consolidadas a la fecha de la operación, previamente conciliados a los principios de valoración y registros establecidos por el Plan General de Contabilidad y las Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas.

El resumen de la operación es el siguiente:

	Euros		
	Valor en Libros	Ajuste de Valor	Valor Incorporado
Inversiones inmobiliarias	24.710.876	-	24.710.876
Otros activos no corrientes	184.220	-	184.220
Activos corrientes	1.504.234	-	1.504.234
Pasivos no corrientes	(15.991.406)	-	(15.991.406)
Pasivos corrientes	(716.169)	-	(716.169)
Total activos netos incorporados			**9.691.755**
Contraprestación transferida (a)			**9.691.755**

(a) Corresponde a la ampliación de capital realizada (1.935.471 euros), junto con la prima de asunción (7.756.284 euros).

El beneficio neto y los ingresos obtenidos por el negocio de patrimonial incorporado en el ejercicio 2018 e incluidos en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018 asciende a 159.374 euros y 670.930 euros, respectivamente.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 31 de enero de 2018 el beneficio neto habría aumentado en 122.800 euros, y los ingresos aportados al Grupo habrían aumentado en 313.101 euros, aproximadamente, en comparación con las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018. En la determinación de dichos importes, los Administradores consideraron que las rentas percibidas y los gastos incurridos en el ejercicio 2018 hasta la fecha de adquisición, así como los gastos del proceso de adquisición, que no varían.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones sectoriales.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

d) 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 Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de Global Moyogi, S.L.U. y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio 2019. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Global Moyogi, S.L.U., se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas, de acuerdo con las normas de registro y valoración detalladas en la Nota 5. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.2). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2019.

2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.5.4).

3. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.6).

4. La gestión del riesgo financiero (véase Nota 20).

5. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 20).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Tal y como se indica en la Nota 1 y 11.1, la Sociedad Dominante se constituyó el 31 de enero de 2018. Por este hecho, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2018 comprende únicamente el periodo de 11 meses desde la fecha de la constitución de la Sociedad Dominante, y por tanto del Grupo, hasta el 31 de diciembre de 2018.

3.6 Agrupación de partidas

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

3.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

3.8 Cambios en criterios contables

El efecto de cualquier cambio en estimaciones contables, se registra en el mismo apartado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en que se encuentre registrado el gasto o ingreso con la estimación anterior de forma prospectiva.

Cambios en políticas contables y corrección de errores: el efecto de este tipo de cambios y correcciones se registra del siguiente modo: en aquellos casos que sean significativos, el efecto acumulado al inicio del ejercicio se ajusta en el epígrafe de reservas, y el efecto del propio ejercicio se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. En estos casos, se reexpresan los datos financieros del ejercicio comparativo presentado junto al ejercicio en curso.

No se han producido cambios en criterios contables respecto al ejercicio anterior.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, que será aprobado por el Socio Único, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Beneficio del ejercicio	868.874,43
Distribución:	
Reserva legal	86.887,44
Distribución de dividendos	781.986,99

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.987 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

4.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante y el resto de sociedades participadas del Grupo están acogidas al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. 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 SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir sus

beneficios 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.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- 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 a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, 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. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

5. Normas de valoración

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

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones, dividendos y resultados entre sociedades consolidadas por integración global. Los resultados por operaciones entre empresas del Grupo y empresas asociadas se han eliminado en el porcentaje de participación que el Grupo posee en éstas últimas.

Homogeneización de partidas

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

5.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles y derechos de superficie sobre inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Todos los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan enajenar estos activos en el horizonte temporal por lo que ha decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el balance consolidado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, el Grupo contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste y se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.3.

La amortización de estos elementos se realiza 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 sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	50

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante el ejercicio 2019, el Grupo no se ha capitalizado gastos financieros.

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa a su correspondiente cuenta de inversiones inmobiliarias, según su naturaleza.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se enajenan o se retiran de forma permanente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación. Las ganancias o pérdidas por el retiro o la enajenación de la inversión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se produce dicho retiro o enajenación.

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 los mismos.

El Grupo estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente, no vinculado al Grupo. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

5.3 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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 particular, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente, no vinculado

al Grupo. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a 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 de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si el Grupo actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si el Grupo actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan. 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 periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: este epígrafe incluye el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. En caso de existir, también se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor y con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar 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.

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 de su propiedad.

5.5.2 Pasivos financieros

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

Los débitos y cuentas 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 a su coste amortizado, calculado mediante la utilización del método del "tipo de interés efectivo", tal y como se ha indicado con anterioridad.

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

5.5.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

5.5.4 Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

El Grupo aplica coberturas de flujos de efectivo, en las que la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el Patrimonio Neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

5.6 Provisiones y Contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada adjunta, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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 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 por el que figurará la correspondiente provisión.

5.7 Reconocimiento de ingresos

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. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se registran en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino

está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

5.8 Impuesto sobre las ganancias

5.8.1 Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

5.8.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

5.9 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doces meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.10 Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo tiene como único negocio la prestación de servicios de arrendamiento en inmuebles de oficinas, situadas todos ellos en territorio español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo configura un único segmento operativo de negocio.

5.11 Transacciones con vinculadas

EL Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado y de acuerdo con las condiciones reflejadas en los contratos. Los Administradores del Grupo consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.12 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 principal 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 tiene un impacto medioambiental significativo.

5.13 Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

3. 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.

4. 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. Inversiones Inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el ejercicio 2019 se muestran a continuación.

Ejercicio 2019

	Euros			
	31-12-2018	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	31-12-2019
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	137.805.141	-	(21.819)	137.783.322
Amortización acumulada:				
Inmuebles para arrendamiento	(450.712)	(1.364.111)	-	(1.814.823)
Inversiones inmobiliarias	**137.354.429**	**(1.364.111)**	**(21.819)**	**135.968.499**

Ejercicio 2018

	Euros			
	Saldo inicial	Aportaciones de Socio (Nota 2.2)	Adiciones/ Dotaciones	31-12-2018
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	-	24.710.876	113.094.265	137.805.141
Amortización acumulada:				
Inmuebles para arrendamiento	-	-	(450.712)	(450.712)
Inversiones inmobiliarias	**-**	**24.710.876**	**112.643.553**	**137.354.429**

Inmuebles para arrendamiento

Durante el ejercicio 2019, no se han producido movimientos relevantes de los inmuebles para arrendamiento.

El movimiento de los inmuebles para arrendamiento registrado en el ejercicio 2018, tenía su origen en los siguientes hechos:

- Las inversiones inmobiliarias incorporadas por la aportación de socios descrita en la Nota 2.2. corresponde a un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid en la calle Rios Rosas nº 24. El inmueble se encuentra arrendado al Canal de Isabel II en virtud de un contrato de fecha 17 de octubre de 2017 y en el que la sociedad del Grupo, Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. se ha subrogado en la posición del antiguo arrendador asumiendo los derechos y obligaciones derivados del contrato.

- Con fecha 21 de septiembre de 2018, la sociedad dependiente Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. adquirió a Gorbea de Arrendamientos, S.L. una finca urbana en el Término Municipal de Madrid del Plan Parcial PPO-II.3 LAS TABLAS, Norte de Fuencarral-Carretera de Burgos por un importe de 111.000.000 euros, siendo los costes de compra de 1.861.232 euros. Sobre dicha parcela de terreno está construido un edificio destinado a parque empresarial con locales y aparcamientos. El inmueble se encuentra arrendado a la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. en virtud de un contrato de fecha 19 de noviembre de 2010 en el que la sociedad del Grupo, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. se ha subrogado en la posición del antiguo arrendador asumiendo los derechos y obligaciones derivados del contrato. La adquisición se llevó a cabo mediante la suscripción de un préstamo hipotecario por importe total dispuesto de 56 millones de euros (véase Nota 12), un préstamo con empresas del del Grupo por importe dispuesto de 17 millones

de euros (véase Nota 17.2), así como aportaciones del Socio Único por importe de 39 millones de euros (véase Nota 11.1).

- Durante el periodo de 11 meses terminado el 31 de diciembre de 2018, las sociedades dependientes del Grupo realizo inversiones en mejoras de sus activos por importe de 233.033 euros.

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018, un importe de 69.573.801 y 69.586.664 euros, respectivamente, corresponde al valor de los terrenos.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el ejercicio 2019 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 el Grupo no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo, tiene como garantía hipotecaria de los préstamos hipotecarios (véase Nota 12) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo explotaba en este epígrafe 24.732 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 100%.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Las Tablas nº 40 al 31 de diciembre de 2019 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Rios Rosas nº 24 al 31 de diciembre de 2019 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta anual generada para un inmueble, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. La tasa de rentabilidad exigida se obtendrá de transacciones comparables de inmuebles en rentabilidad, realizando ajustes en casos de rentas contractuales por encima o por debajo de la renta de mercado, así como por riesgos específicos de cada inmueble.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. y CBRE, no vinculados al Grupo, asciende a 144.960.000 euros (140.608.000 euros al 31 de diciembre de 2018). Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2019 el Grupo no ha dotado deterioro alguno.

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamientos, las tasas de rentabilidad ("Exit Yield") y la tasa utilizada para el descuento de flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información sobre los datos de entrada no observables utilizados en la medición del valor razonable.

Ejercicio 2019

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40, Madrid	6,25	5,25	18,84
Ríos Rosas 24, Madrid	4,00	n.a	25,25

Ejercicio 2018

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40, Madrid	6,00	5,25	18,84
Ríos Rosas 24, Madrid	4,00	n.a	25,25

Ingresos y gastos relacionados

En el ejercicio 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 7.110.320 euros (2.294.770 euros para el ejercicio 2018) (Véase Nota 16), y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 626.627 euros (431.481 euros para el ejercicio 2018).

7. Arrendamientos

7.1 Arrendamientos operativos, actuando el Grupo como arrendador

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros	
	2019	2018
Menos de un año	7.105.320	7.105.320
Entre uno y cinco años	35.526.600	35.526.600
Mas de cinco años	14.210.640	20.210.640
	56.842.560	**62.842.560**

Esta previsión se ha realizado teniendo en cuenta las fechas de vencimiento de los arrendamientos vigentes a 31 de diciembre de 2019, sin considerar la renovación tácita de los mismos.

Los ingresos correspondientes a dichos contratos para el ejercicio 2019 se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 16.1).

No existen contratos de arrendamiento operativo en los que el Grupo actúe como arrendatario al 31 de diciembre de 2019.

8. Otros activos financieros a largo plazo

Dentro de este epígrafe del balance consolidado se incluyen principalmente las fianzas constituidas en concepto de garantía cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 asciende a 1.184.220 euros (1.137.284 euros en 2018).

9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Euros	
	2019	2018
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.110.001	605.000
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 17.2)	-	970.800
	1.110.001	**1.575.800**

Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y su condición de cobro principal es al contado.

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Durante los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo no ha dotado ningún deterioro de sus cuentas por cobrar.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas y no disponen de ningún tipo de restricción a su disponibilidad.

11. Patrimonio Neto y Fondos Propios

11.1 Capital social, prima de asunción y otras aportaciones de socios

Capital Social

La Sociedad Dominante se constituyó el 31 de enero de 2018 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

En septiembre de 2018, el Socio Único de la Sociedad Dominante aportó el 100% de las participaciones de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. Como contraprestación, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 1.935.471 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 4,00744 euros por participación emitida.

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 1.939.071 euros, representado por 1.939.071 de participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Socio Único de la Sociedad Dominante es la JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r.l. con el 100% de las participaciones representativas del capital de la misma.

Al 31 de diciembre de 2019, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, en relación a los artículos 438 y siguientes, la Sociedad Dominante:

- Tiene inscrita la condición y la identidad del Socio Único de la Unipersonalidad en el Registro Mercantil.

- Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante no mantiene contratos con su Socio Único, a excepción de los indicados en la Nota 17.

Prima de asunción

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad Dominante por debajo de la cifra del capital social.

Otras aportaciones de socios

En el ejercicio 2018, el Socio Único de la Sociedad Dominante realizo una aportación dineraria a la Sociedad Dominante de fondos por importe de 38.853.600 euros.

11.2 Reservas

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

	Euros	
	2019	2018
Reserva legal	-	-
Otras Reservas	(2.790)	(2.790)
Reservas en sociedades consolidadas	918.465	5.347
Total reservas	**915.675**	**2.557**

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 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante 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.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Global Moyogi, S.L.U	-	-
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	752.220	(2.122)
Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U.	166.245	7.469
	915.675	**5.347**

Ajuste por cambio de valor

Este epígrafe del balance consolidado recoge el valor de los derivados financieros contratados por el Grupo (véase Nota 12).

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Deudas con entidades financieras

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos hipotecarios	67.562.500	67.562.500
Gastos de formalización del préstamo	(504.163)	(594.278)
Total préstamos hipotecarios	67.058.337	66.968.222
Total coste amortizado	67.058.337	66.968.222
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos derivados financieros	2.793.956	1.192.857
Total a valor razonable	2.793.956	1.192.857
Total no corriente	**69.852.293**	**68.161.079**
Total corriente	-	-

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

Préstamos

El detalle de préstamos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2019		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamos hipotecarios	67.562.500	(504.163)	67.562.500	-	-
	67.562.500	**(504.163)**	**67.562.500**	-	-

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Límite	Gastos Formalización de Deudas	31-12-2018		Intereses a Corto Plazo
			Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamos hipotecarios	67.562.500	(594.278)	67.562.500	-	-
	67.562.500	**(594.278)**	**67.562.500**	-	-

Préstamos Hipotecarios

En el ejercicio 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U. suscribieron, respectivamente, dos préstamos hipotecarios por importe de 55.500.000 y 12.062.500 miles de euros, respectivamente con la entidad financiera J. Safra Sarasin, sociedad vinculada al Grupo (véase Nota 17). Esta financiación fue destinada a la adquisición de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 6, con vencimiento estipulado para septiembre de 2025 y mayo de 2023, respectivamente, ambos son amortizables al vencimiento y presentan un tipo de interés de Euribor + 150 puntos básicos.

Estos préstamos hipotecarios tienen garantía hipotecaria sobre los activos inmobiliarios (véase Nota 6).

Ambos préstamos hipotecarios establecen determinadas obligaciones de información con las entidades financieras, así como el cumplimiento de determinadas ratios en lo relativo al ratio de apalancamiento sobre activos y la ratio de cobertura de intereses. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo cumple con las ratios financieros establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en los próximos ejercicios.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	Préstamos Hipotecarios	Total
2019	-	-
2020	-	-
2021	-	-
2022	-	-
2023 y ejercicios posteriores	67.562.500	67.562.500
	67.562.500	**67.562.500**

Los saldos de las deudas con entidades de crédito reflejan solo la parte dispuesta.

El Grupo no tiene endeudamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del ejercicio 2019 por los intereses correspondiente a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros ha ascendido a 1.442.901 euros (467.875 euros en el ejercicio 2018), y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Durante el ejercicio 2019, el Grupo ha imputado 90.115 euros en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2019

	Euros					
Titular	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Pasivo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Ríos Rosas	2023	1,985%	12.062.500	308.269	308.269	-
Las Tablas	2025	2,160%	55.500.000	2.485.687	2.485.687	-
			67.562.500	**2.793.956**	**2.793.956**	-

Ejercicio 2018

Titular	Euros					
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Pasivo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Ríos Rosas	2023	1,985%	12.062.500	218.239	218.239	-
Las Tablas	2025	2,160%	55.500.000	974.618	974.618	-
			67.562.500	**1.192.857**	**1.192.857**	-

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, la Sociedad utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del euro según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo tiene contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 2.793.956 y 1.192.857 euros, respectivamente, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para ciertos derivados.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 2.793.956 euros y 1.192.857 euros, respectivamente, correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos.

Como consecuencia de la solicitud, por parte de la Sociedad Dominante, con fecha 27 de septiembre de 2018, del acogimiento al Régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley de SOCIMIs), cuyos efectos son aplicables desde el 1 de enero de 2016, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto los valores razonables de los derivados sin efecto fiscal.

El Grupo ha realizado un ajuste en las técnicas de valoración para la obtención del valor razonable de sus derivados. La Sociedad incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio estos instrumentos financieros.

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre del ejercicio 2019 y 2018 es como sigue:

	Euros	
	2019	2018
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	56.430	205.882
Acreedores varios	70.184	161.732
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	460.267	351.335
	586.881	**718.949**

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre"

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	
	2019	2018
	Días	
PMP (días) de pagos	34,17	25,59
Ratio de operaciones pagadas	23,90	25,04
Ratio de operaciones pendientes de pago	144,38	55,73
	Importe (Euros)	
Total pagos realizados	583.748,73	904.584,63
Total pagos pendientes	54.398,60	16.598,02

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores Varios" del pasivo corriente del balance abreviado.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el periodo del 31 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo en el ejercicio 2018, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 30 días a partir de la publicación de la Ley 11/2013, de 26 de julio y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitían elevar dicho plazo máximo hasta los 60 días)

14.3 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 31 de marzo de 2020, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección todos los impuestos desde la constitución de la Sociedad Dominante.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los 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 consolidados.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

15. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

16. Ingresos y gastos

16.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2019 y 2018 es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Ingresos por arrendamiento (Nota 6)	7.110.320	2.294.770
Refacturación de gastos	466.297	422.949
Total importe neto de la cifra de negocios	**7.576.617**	**2.717.719**

La totalidad de los ingresos por arrendamiento del Grupo se ha realizado en España.

16.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Servicios de profesionales independientes	191.738	68.012
Primas de seguros	51.425	3.132
Servicios Bancarios	8.624	571
Otros servicios	40.500	5.400
Tributos	534.702	491.755
Total	**826.989**	**568.871**

16.3 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Intereses de préstamos y otros		
Con entidades financieras (Notas 12 y 17.1)	1.533.016	467.875
Con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17.1)	948.620	325.712
Gastos financieros	**2.481.636**	**793.587**

Dentro de la cuenta "Intereses de préstamos y otros" se incluye la amortización de los gastos de formalización de deuda por importe de 90.115 euros del ejercicio 2019, por la aplicación del tipo de interés efectivo en la deuda financiera (véase Nota 12).

16.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del ejercicio 2019 y 2018 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	2019	2018
Integración global:		
Global Moyogi, S.L.U.	(42.923)	(8.569)
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	2.638.938	753.743
Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U.	307.826	159.375
	2.903.841	**904.549**

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas

17.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019

	Euros
	Gastos Financieros
Socio Unico:	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	948.620
Vinculadas:	
J. Safra Sarasin	1.553.016
	2.481.636

Ejercicio 2018

	Euros	
	Gastos Financieros	Servicios Exteriores
Socio Unico:		
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	325.712	4.467
Vinculadas:		
J. Safra Sarasin	467.875	-
	793.587	**4.467**

17.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

31 de diciembre de 2019

	Euros			
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a corto plazo
Socio Único:				
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	20.268.750	-	351.920	660.634
Vinculadas:				
J. Safra Sarasin	67.058.337	2.793.956	-	-
	87.327.027	**2.793.956**	**351.920**	**660.634**

31 de diciembre de 2018

	Euros			
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Clientes, empresas del Grupo y asociadas
Socio Único: JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	20.268.750	-	3.259.493	970.800
Vinculadas: J. Safra Sarasin	66.968.222	1.192.857	-	-
	87.236.972	**1.192.857**	**3.259.493**	**970.800**

Con fecha 21 de septiembre de 2018 y 17 de mayo de 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., respectivamente, suscribieron dos préstamos con el Socio Único, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company por importe de 16.650.000 y 3.618.750 euros, respectivamente, con vencimiento estipulado para de 2033, ambos son amortizables al vencimiento y presentan un tipo de interés de mercado.

Durante el ejercicio 2019, estos préstamos han devengado unos gastos financieros por importe de 948.620 euros (325.712 euros en 2018).

17.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

En los ejercicios 2019 y 2018, el Grupo carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección del Grupo las lleva acabo el Consejo de Administración, sin percibir retribución alguna por este concepto.

En los ejercicios 2019 y 2018 no se han producido retribuciones, dietas, primas de seguro de responsabilidad civil, ni ninguna otra clase de prestación a los miembros del Consejo de Administración en el presente ejercicio.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas los Administradores de la Sociedad Dominante están formados por dos varones y una mujer.

17.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

En el ejercicio 2019 los miembros del Consejo de Administración de Global Moyogi, S.L.U. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

18. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de las distintas sociedades que componen el Grupo Global Moyogi, S.L.U. y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal Deloitte, S.L. y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Euros	
	2019	2018
Servicios de auditoría	22.000	24.000
Total servicios de auditoría y relacionados	22.000	24.000
Otros servicios	-	-
	22.000	**24.000**

19. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

20. Información sobre la gestión del riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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 la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores del Grupo. Los Administradores identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económico modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 por 2.885.948 euros (2.427.215 euros en 2018) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.
El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2019 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 64.676.552 euros (65.135.285 euros a 31 de diciembre 2018) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Euros	
	2019	2018
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	67.562.500	67.562.500
Intereses devengados pendientes de pago	-	-
Tesorería y equivalentes	(2.885.948)	(2.427.215)
Endeudamiento financiero neto bancario	**64.676.552**	**65.135.285**

Gestión de capital

El Grupo se financia con fondos propios y deuda. Es política del Grupo salvaguardar la gestión del capital para mantener la confianza de los inversores, acreedores y del mercado, así como soportar el continuo desarrollo y crecimiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe a pagar a los accionistas, devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Euros	
	2019	2018
Total endeudamiento financiero bancario	67.562.500	67.562.500
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(2.885.948)	(2.427.215)
Deuda neta	64.676.552	65.135.285
Patrimonio neto	49.565.946	48.263.204
Total capital	**114.242.498**	**113.398.489**
Ratio de endeudamiento	56,6%	57,4%

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de la 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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 (Nota 4.1).

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante no cumple el requisito asociado a la incorporación de sus acciones al mercado bursátil, cuya fecha límite es el 27 de septiembre de 2020. En este sentido, el Consejo de Administración ha aprobado en su sesión del 13 de julio de 2020, el inicio del proceso que permitirá incorporar las acciones de la Sociedad al mercado alternativo bursátil (MAB) en los próximos meses. Por este motivo, y considerando el apoyo del Socio, los Administradores del Grupo estiman que el requisito de cotización junto con el resto de los requisitos exigidos para poder aplicar el régimen fiscal especial, se cumplirán según los términos establecidos por la normativa vigente, y que el Grupo permanecerá acogida al régimen SOCIMI.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo no tiene garantías prestadas a terceros. Así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

22. Hechos posteriores

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 2.042.800 euros, el cual fue pagado con fecha 28 de abril de 2020.

El estado contable provisional formulado de la Sociedad Dominante de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 24 de abril de 2020	2.042.800
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 24 de abril de 2020	2.438.136
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(2.042.800)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	395.336

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.987 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

Con fecha 29 de junio de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 599.873 euros, el cual fue pagado con fecha 1 de julio de 2020.

El estado contable provisional formulado de la Sociedad Dominante de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 29 de junio de 2020	599.873
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 29 de junio de 2020	1.256.621
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(599.873)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	372.759

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En todo caso, los Administradores estiman que, a la fecha, el impacto sobre la actividad del Grupo sería poco significativo, ya que el Grupo cuenta únicamente con dos activos inmobiliarios de oficinas, los cuales se encuentran ocupados al 100% (un inquilino en cada activo inmobiliario), y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo, y por tanto consideran que su efecto sobre las operaciones y flujos de caja del Grupo es limitado con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base a la mejor

información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales consolidadas, que el Grupo dispone de mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de como evolucionen ciertas variables de mercado (precio de alquiler, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2019

Reunidos los Administradores de la Sociedad Global Moyogi, S.L.U. con fecha de 10 de agosto de 2020 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el Artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019. Las cuentas anuales consolidadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid a 10 de agosto de 2020.

Dña. Jamila Fakiri,
Presidenta del Consejo de Administración

D. Leonardo Mattos,
Secretario del Consejo de Administración

D. Ronnie Neefs,
Vocal

Global Moyogi, S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

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

Al Socio Único de Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Participaciones en Empresas del Grupo y asociadas a Largo Plazo

Descripción

La Sociedad gestiona indirectamente a través de su participación en empresas del Grupo y asociadas, dos activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas) para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor recuperable de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2019, la participación en empresas del Grupo y asociadas dedicadas a la actividad inmobiliaria, figuran registradas por un valor neto contable total de 48.545 miles de euros.

Tal y como se indica en la nota 4.1 de las cuentas anuales abreviadas, la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas comparando el patrimonio neto de las sociedades participadas con el valor en libros de la participación. En caso de que exista indicios de deterioro, por ser dicho valor en libros superior, los Administradores estiman el importe recuperable teniendo en cuenta las plusvalías asociadas a las inversiones inmobiliarias mantenidas por estas participadas o, en su caso, proyecciones de flujos de efectivo futuros de las mismas.

La Sociedad periódicamente utiliza expertos independientes para determinar el valor razonable de los activos inmobiliarios gestionados indirectamente a través de las empresas del Grupo en las que participa. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en el mercado en el cual opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido, entre otros, la obtención y evaluación del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad sobre la existencia de indicios de deterioro en cada una de las sociedades participadas.

Para aquellas participaciones con indicios de deterioro, hemos obtenido el test de deterioro realizado por la Dirección realizando los siguientes procedimientos:

- obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de los activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría,
- con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad,
- realizado una revisión de la totalidad de las valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de las sociedades participadas.

Valoración de las Participaciones en Empresas del Grupo y asociadas a Largo Plazo	
Descripción	**Procedimientos aplicados en la auditoría**
La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, los métodos de valoración aplicados a los activos de patrimonio en renta han sido el de "Descuento de Flujos de Caja" y "Capitalización de rentas", que requieren realizar estimaciones sobre: • los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado, • tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, • valor residual del activo al final del período de proyección, y • tasa de salida "exit yield". Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones de las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales abreviadas.	Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la nota 5 en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requerimientos por la normativa contable aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre el contenido de la nota 2.2, en la que se indica que, con fecha 30 de abril de 2020, los administradores de la Sociedad procedieron a formular las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019. Con fecha 10 de agosto de 2020 los administradores de la Sociedad han reformulado las citadas cuentas anuales abreviadas previamente formuladas, por los motivos descritos en la nota 2.2 de la memoria abreviada adjunta. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C nº 21.251

10 de agosto de 2020

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/16795
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GLOBAL MOYOGI,S.L.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales abreviadas correspondientes al ejercicio 2019

GLOBAL MOYOGI, S.L.U.
Balance abreviado a 31 de diciembre de 2019
(Euros)

Activo	*Nota*	*2019*	*2018*
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**48.545.355,00**	**48.545.355,00**
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	**5**	**48.545.355,00**	**48.545.355,00**
B) ACTIVO CORRIENTE		**886.316,02**	**615,71**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**886.316,02**	**615,71**
1. Tesorería	**5**	886.316,02	615,71
TOTAL ACTIVO		**49.431.671,02**	**48.545.970,71**

Patrimonio Neto y Pasivo	*Nota*	*2019*	*2018*
A) PATRIMONIO NETO		**49.406.470,79**	**48.537.596,36**
A-1) Fondos propios	**7**	**49.406.470,79**	**48.537.596,36**
I. Capital		**1.939.071,00**	**1.939.071,00**
1. Capital escriturado		1.939.071,00	1.939.071,00
II.Prima de asunción		**7.756.284,00**	**7.756.284,00**
III.Reservas		**(2.790,06)**	**(2.790,06)**
V.Resultados de ejercicios anteriores		**(8.568,58)**	**00,00**
VI. Otras Aportaciones de socios		**38.853.600,00**	**38.853.600,00**
VII. Resultado del ejercicio	**3**	**868.874,43**	**(8.568,58)**
C) PASIVO CORRIENTE		**25.200,23**	**8.374,35**
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		**00,00**	**4.466,97**
V. Acreedores comerc. y otras cuentas a pagar	**6**	**25.200,23**	**3.907,38**
3. Acreedores varios		25.189,72	3.416,67
6. Otras deudas con las Administraciones Publicas	**8**	10,51	490,71
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**49.431.671,02**	**48.545.970,71**

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2019.

GLOBAL MOYOGI, S.L.U.
Cuenta de perdidas y Ganancias abreviada correspondientes al ejercicio 2019
(Euros)

Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada	*Nota*	*2019*	*2018*
1. Importe neto de la cifra de negocios	9.1	911.797,49	-
7. Otros gastos de explotación	9.2	(42.903,22)	(8.568,58)
a) Servicios exteriores		(42.903,22)	(8.568,58)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**868.894,27**	**(8.568,58)**
15. Diferencias de cambio		(19,84)	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO		**(19,84)**	**-**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**868.874,43**	**(8.568,58)**
17. Impuestos sobre beneficios		-	-
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		**868.874,43**	**(8.568,58)**

Las Notas 1 a 14 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercico 2019.

GLOBAL MOYOGI,S.L. (Sociedad Unipersonal)
Memoria abreviada correspondiente
al ejercicio 2019

1.- Actividad de la empresa

Global Moyogi, S.L.(Sociedad Unipersonal), (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 31 de enero de 2018. Es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D.José Luis Martínez-Gil Vich con el número 302 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo los datos registrales: Tomo 37.114, Folio 167, Sección 8, Hoja M-662459 Inscripción 1ª. Su domicilio se sitúa en la calle Pradillo nº 5, bajo exterior derecha, en Madrid.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.

A tenor de la citada Ley, tras ejecer esta comunicación la Sociedad dispone de un plazo de 2 años para cumplir los requisitos establecidos en la misma. Con el fin de adecuarse a la ley, con fecha 14 de septiembre de 2018 se realizaron cambios estatutarios para adecuar el objeto social, que consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:

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

- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, en la distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las SOCIMIs.

- La tenencia de acciones o participaciones de Isntituciones 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.

La duración de la Sociedad será indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura pública de constitución. La Sociedad cerrará sus ejercicios sociales el 31 de diciembre de cada año.

Con fecha 27 de febrero de 2019 se traslado el domicilio social de la Sociedad a la calle Serrano 41, 4ª planta en Madrid mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 482 de su protocolo.

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

La sociedad dominante directa es JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r l, con domicilio social en rue 5 Jean Monnet 2180 Luxemburgo. La sociedad dominante del Grupo es JSS Global Real Estate Management Company S.à r.l. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 del Grupo JSS Global Real Estate Management Company fueron formuladas por el Consejo de Administración de JSS Global Real Estate Management Company el 30 de junio de 2020, siendo aprobadas por la Junta General de accionistas de JSS Global Real Estate Management Company celebrada el 30 de junio de 2020 y depositadas en el Registro Mercantil de Luxemburgo.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad no está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas por estar exenta según se establece en el Real Decreto 602/2016, artículo tercero, mediante el cual se modifica el artículo 7 del Real Decreto 1159/2010, por no sobrepasar las dimensiones señaladas en el artículo 8 del mencionado Real Decreto y por estar integrada en el Grupo JSS Global Real Estate Management Company cuya sociedad dominante es JSS Global Real Estate Management Company S.à.r.l., con domicilio social en Luxemburgo, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. De todos modos, la Sociedad ha decidido presentar voluntariamente cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019. Dichas cuentas anules consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas para la Formulación de cuentas anuales consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones sectoriales. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 10 de agosto de 2020.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 del Grupo Moyogi, S.L.U. y sociedades dependientes preparadas conforme a las Normas para la Formulación de cuentas anuales consolidadas y el Plan General de Contabilidad presentan un volumen total de activos de 141.810.010 euros y un patrimonio neto atribuible al Socio Único de la Sociedad Dominante de 49.565.946 euros. Asimismo, los ingresos consolidados y el resultado consolidado atribuible al Socio Único de la Sociedad Dominante ascienden, respectivamente, a 7.576.617 euros y 2.903.841 euros de beneficio en el ejercicio 2019.

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales abreviadas

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y y sus adaptaciones sectoriales, así como por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por los que se introducen algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

d) 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 Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abrevidas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación en particulár, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio 2019. Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Órgano de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Reformulación de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2020, aprobadas por la Junta General Ordinaria del Socio Único con fecha 27 de abril de 2020. Con fecha 13 de julio de 2020, como consecuencia de la aprobación por parte del Consejo de Administración de la Sociedad del inicio del proceso que permitirá incorporar las participaciones de la Sociedad al mercado alternativo bursátil (MAB) en los próximos meses, los Admistradores de la Sociedad, han valorando la situación descrita anteriormente, y han considerado adecuado introducir información adicional en estas cuentas anuales abreviadas, con el objetivo de cumplir con todos los requisitos de información a incluir en las cuentas anuales abreviadas de acuerdo al Plan General de Contabilidad, sin que esta ampliación de información afecte en modo alguno a magnitudes de los estados financieros abreviados de la Sociedad. Dichas ampliaciones de información han consistido, fundamentalmente, en:

- Información sobre la gestión del riesgo financiero (Vease Nota 12)
- Honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor (Vease Nota 9.2)
- Informacion adicional sobre la Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección (Vease Nota 10.2)
- Movimiento de fondos propios del ejercico 2019 (Vease Nota 7.1)
- Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre" (Vease Nota 13.3)

En consecuencia, las cuentas anuales abreviadas formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2020, quedan sustituidas a todos los efectos por las presentes cuentas anuales abreviadas reformuladas.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

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

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

La Sociedad analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para los activos no corrientes, distintos de los financieros, los cuales se someten a la prueba de deterioro de valor cuando existen indicadores de su deterioro.

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

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

Tal y como se indica en la Nota 1 y 7.1, la Sociedad se constituyo el 31 de enero de 2018. Por este hecho, la cuenta de pérdidas y ganancias abrevida del ejercicio 2018 comprende únicamente el periodo de 11 meses desde la fecha de la constitución de la Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2018.

2.6 Agrupación de partidas

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

2.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2018.

2.8 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

3.- Distribución del resultado

3.1 Resultado del ejercicio

La Sociedad ha obtenido en el ejercicio 2019 un beneficio que asciende a 868.874,43 euros por lo que el órgano de Administración de la Sociedad propondrá la siguiente distribución:

Resultado contable 2019	**868.874,43**
Distribución resultado contable	
Dotación Reserva Legal	86.887,44
Dotación Reservas Voluntarias	-
Reparto Dividendo	781.986,99

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.986,99 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

3.2 Régimen especial SOCIMI

Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad está obligada a distribuir dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, del beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la finalización del ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

4.- Normas de registro y valoración

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

4.1 Instrumentos financieros

I. Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

   Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que sean directamente atribuibles.

   Posteriormente se valoran por su coste amortizado.

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 vencimientos anteriores a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor.

c) Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

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

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

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

El valor razonable de las participaciones en empresas del Grupo, ha sido calculado a partir del valor patrimonial ponderado por las plusvalías tácitas netas del efecto fiscal de dichas

sociedades participadas así como de los potenciales costes derivados de la asunción de dichas plusvalías. Estas plusvalías han sido obtenidas a partir de un informe de valoración de los activos inmobiliarios pertenecientes a las filiales, realizado por un experto independiente. Adicionalmente, se han tenido en cuenta las previsiones futuras de las sociedades participadas.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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

II. Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también 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.

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

III. Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

4.2 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación abreviado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se producen.

4.3 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

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

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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

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

4.4 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 de balance abreviado, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

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

La Sociedad, en su condición de holding, y tal como se establece en la consulta 2 BOICAC 79/Septiembre 2009 Importe neto de la cifra de negocios de una "Holding", reconoce los dividendos y otros ingresos –cupones, intereses- devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadasen, en el epígarfe de "importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

4.5 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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.

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 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 la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.6 Transacciones con vinculadas

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

4.7 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran acivos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.8 Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, sea considerado de un año. También aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos liquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requsitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo son pasivos 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.

4.9 Especificidades del Régimen SOCIMI

Es un Régimen optativo regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012. La opción deberá adoptarse por la junta general de accionistas y deberá comunicarse a la Delegación de la Agencia Tributaria del domicilio fiscal de la entidad, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del período impositivo.

Si se cumple este plazo, el régimen fiscal se aplicará en el período impositivo que finalice con posterioridad a dicha comunicación y en los sucesivos que concluyan antes de que se comunique la renuncia al régimen.
Es incompatible con cualquier régimen especial previstos en el Título VII del TRLIS, excepto:

- Fusiones, escisiones, aportaciones de activo y canje de valores.
- Transparencia fiscal internacional
- Arrendamiento financiero.

El régimen fiscal aplicable a estas entidades tiene en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Las entidades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley 11/2009, se regirán por lo establecido en el TRLIS sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en esa Ley:
   - Tipo de Gravamen en Impuesto sobre Sociedades: 0%.
   - No resultará de aplicación ni la compensación de BI negativas (Art. 25 TRLIS), en caso de que se generasen cuando tributen al 0% ni las deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI del TRLIS.

   Asimismo, deberá regularizarse y tributar de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS en caso de incumplimiento de plazo de permanencia de 3 años (Art. 3.3 Ley 11/2009) o de que tribute por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años.

2. La entidad se somete a un gravamen especial, tendrá la consideración de cuota del IS:
   - 19% sobre el importe íntegro de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuando la participación en el capital social de la entidad sea igual o

superior al 5% y dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.
- No aplicación: cuando el socio que percibe el dividendo sea una entidad a la que se aplique esta ley (SOCIMI).
- Devengo: día del acuerdo de distribución de beneficios.
- Autoliquidación e ingreso: en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo.

3. El gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes a las que se refiere el artículo 2.1.b) de esta Ley, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5 % en el capital social de aquellas y tributen al menos, al tipo de gravamen del 10 %.

4. En todo caso, estarán sujetos a retención los dividendos o participaciones en beneficios percibidos por contribuyentes de IS, IRNR con y sin Establecimiento Permanente (EP) y por contribuyentes de IRPF, a los que se les haya aplicado el régimen fiscal de los socios previstos en el artículo 10.1 de la Ley 11/2009.

Deben de cumplir varios requisitos los cuales se describen a continuación.

Objeto Social

Tendrán como objeto social principal:

1. Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

2. Tenencia de participaciones en el capital de otras 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 de distribución de beneficios.

3. 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 (no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades) y que estén sometidas al mismo régimen de distribución de beneficios y de inversión. La totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere el punto 2. anterior.

4. Tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de IIC.

Podrán desarrollar otras actividades accesorias (aquellas que representen menos del 20 por ciento de las rentas de la sociedad en cada período impositivo).

Inversión

1. Deberán invertir, al menos el 80 % del valor del activo en:
   - bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento,
   - terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse al arrendamiento siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición,
   - participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades que tengan por objeto social el de las SOCIMI.

2. Asimismo, el 80 % de las rentas (excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento), deberá provenir de:

- arrendamiento de bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades que no formen grupo con independencia de la residencia, y/o
- dividendos o participaciones en beneficios procedentes de participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal.

Plazo de permanencia o mantenimiento

Tanto los bienes inmuebles que integren el activo como las acciones o participaciones en el capital deben mantenerse al menos durante tres años, en el caso de bienes inmuebles, se incluye el tiempo en el que hayan estado ofrecidos en el arrendamiento, con máximo de un año.

Obligación de negociación

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.

Requisitos Mercantiles

1. Capital Social mínimo de 5 millones de euros
2. Sólo podrá haber una clase de acciones
3. Cuando se opte por dicho régimen, deberá incluir en su denominación social el término "SOCIMI S.A." o sin abreviaturas.

Distribución de Resultados

Estarán obligadas a distribuir dividendos, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, en la forma siguiente:

1. 100 % de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades que tengan el objeto social principal indicado en esta ley.

2. 50 % de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones una vez transcurridos los plazos de mantenimiento, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos en el plazo de tres años desde transmisión.

3. 80 % del resto de los beneficios obtenidos.

Asimismo, es necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones:
- El dividendo deberá ser pagado el mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.
- La reserva legal no podrá exceder del 20 % del capital social.

Los estatutos no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la legal.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2018 y siguientes sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma, siendo el único requisito pendiente la incorporación de los títulos de la compañía a un mercado regulado.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad se encuentra pendiente de cumplir con el requisito de cotización de sus acciones, así como los requisitos mercantiles de capital social mínimo y la inclusión del término "SOCIMI" en su denominación social, si bien actualmente se encuentra dentro del periodo transitorio regulado en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

5.- Activos financieros

5.1 Activos financieros a largo plazo

En función de la clasificación establecida por el PGC en sus normas de registro y valoración para los activos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a largo plazo al cierre del ejercicio 2019 y 2018 (en euros):

Ejercicio 2019

Categorías / Clases	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Créditos, derivados y otros	Total
	2019	2019
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	48.545.355,00	48.545.355,00
Total	**48.545.355,00**	**48.545.355,00**

Ejercicio 2018

Categorías / Clases	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Créditos, derivados y otros	Total
	2018	2018
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	48.545.355,00	48.545.355,00
Total	**48.545.355,00**	**48.545.355,00**

5.2 Activos financieros a corto plazo

En función de la clasificación establecida por el PGC en sus normas de registro y valoración para los activos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a corto plazo al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 (en euros):

Ejercicio 2019

Categorías / Clases	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	Total
	2019	2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	886.316,02	886.316,02
Total	**886.316,02**	**886.316,02**

Ejercicio 2018

Categorías / Clases	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos, derivados y otros	Total
	2018	2018
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	615,71	615,71
Total	**615,71**	**615,71**

5.3 Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La información más relevante sobre las empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 (en euros):

Ejercicio 2019

Denominación	Porcentaje de participación	Euros					
	Directa	Capital	Resultado Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros Coste	Dividendos
Las Tablas 40 Madrid, S.L. (*)	100,00	3.600,00	2.638.938,04	36.362.910,45	39.005.448,49	38.853.600,00	753.023,00
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L. (*)	100,00	3.000,00	307.825,68	9.388.554,94	9.699.380,62	9.691.755,00	158.774,49
Total	**100,00**	**6.600,00**	**2.946.763,72**	**45.751.465,39**	**48.704.829,11**	**48.545.355,00**	**911.797,49**

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2019, no auditadas.

La información más relevante sobre las empresas del grupo al cierre de los ejercicio 2018 (en euros):

Ejercicio 2018

Denominación	Porcentaje de participación	Euros					
	Directa	Capital	Resultado Neto	Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Valor en libros Coste	Dividendos
Las Tablas 40 Madrid, S.L.	100	3.600,00	753.743,00	37.873.259,29	38.630.602,29	38.853.600,00	-
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.	100	3.000,00	159.374,49	9.477.985,12	9.640.359,61	9.691.755,00	-
Total	**100,00**	**6.600,00**	**913.117,49**	**47.351.244,41**	**48.270.961,90**	**48.545.355,00**	-

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2018, no auditadas.

Con fecha 20 de septiembre de 2018, el Socio Unico de la Sociedad aportó a la Sociedad el 100% de la participaciones de Ríos Rosas 24 Madrid,S.L.U. Como contraprestación, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 1.935.471 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 4,00744 euros por participación emitida.

Con fecha 13 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirio el 100% de las participaciones de Las Tablas 40, S.L.U. a un tercero por importe de 3.600,00 euros. Posteriormente, la Sociedad realizo una aportación monetaria de 38.850.000,00 euros a la sociedad participada de Las Tablas 40, S.L.U.

El domicilio y objeto social de las mencionadas participaciones son los siguientes:

- **Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.** es una Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con domicilio social en la calle Serrano, 41, 4º,Madrid, España. La sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendaimento.

  Al cierre del ejercicio 2019, el capital social de la Socedad participada Las Tablas 40 Madrid,SL. asciende a 3.600 euros, el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado por los socios.

- **Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.** es una Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con domicilio social en la calle Serrano, 41, 4º,Madrid, España. La sociedad tiene por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendaimento.

  Al cierre del ejercicio 2019, el capital social de la Socedad participada Ríos Rosas 24 Madrid,S.L. asciende a 3.000 euros, el cual se encuentra totalmente suscrito y pagado por los socios.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2019, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable, la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha.

6.- Pasivos Financieros

6.1 Pasivos financieros a corto plazo

En función de la clasificación establecida por el PGC en sus normas de registro y valoración para los pasivos financieros, la Sociedad mantiene los siguientes saldos a corto plazo plazo al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 (en euros):

Ejercicio 2019

Clases / Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Derivados y otros	Total
	2019	2019
Deudas a corto plazo con empresas del grupo	0,00	0,00
Debitos y partidas a pagar	25.189,72	25.189,72
Total	**25.189,72**	**25.189,72**

Ejercicio 2018

Clases / Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Derivados y otros	Total
	2018	2018
Deudas a corto plazo con empresas del grupo	4.466,97	4.466,97
Debitos y partidas a pagar	3.416,67	3.416,67
Total	**7.883,64**	**7.883,64**

El importe de Deudas con empresas del grupo al cierre del ejercico 2018, corresponde a facturas que han sido pagadas por el Socio Único JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r.l.

7.- Fondos propios

7.1 Capital Social

La Sociedad se constituyó el 31 de enero de 2018 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

En septiembre de 2018, el Socio Único de la Sociedad aportó a la Sociedad el 100% de la participaciones de Ríos Rosas 24 Madrid,S.L.U. Como contraprestación, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 1.935.471 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 4,00744 euros por participación emitida.

Al cierre del ejercicio 2019 el capital social de la Sociedad asciende a 1.939.071 euros, representado por 1.939.071 participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Socio Único de la Sociedad es la JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r.l. con el 100% de las participaciones representativas del capital de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad cuenta con unos fondos propios de 49.406.470,79 euros cuyo desglose es el siguiente:

	2019
Capital	1.939.071,00
Prima de asunción	7.756.284,00
Reservas	(2.790,06)
Resultados ejercicios anteriores	(8.568,58)
Otras aportaciones de socios	38.853.600,00
Resultado del ejercicio	868.874,43
Total	**49.406.470,79**

El movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 2019 ha sido el siguiente (en euros):

	Capital	Prima de asunción	Reserva Legal	Otras reservas	Otras aportaciones de socios	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del del ejercicio	TOTAL
Constitución	3.600,00	-	-	-	-	-	-	3.600,00
Resultado del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	-	(8.568,58)	(8.568,58)
Operaciones con socios o propietarios-								
-Aportaciones de socios	-	-	-	-	38.853.600,00	-	-	38.853.600,00
-Ampliación de capital	1.935.471,00	7.756.284,00	-	-	-	-	-	9.691.755,00
Otras variaciones de patrimonio neto	-	-	-	(2.790,06)	-	-	-	(2.790,06)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**1.939.071,00**	**7.756.284,00**	**-**	**(2.790,06)**	**38.853.600,00**	**-**	**(8.568,58)**	**48.537.596,36**
Resultado del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	-	868.874,43	868.874,43
Aplicación del resultado 2018	-	-	-	-	-	(8.568,58)	8.568,58	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	**1.939.071,00**	**7.756.284,00**	**-**	**(2.790,06)**	**38.853.600,00**	**(8.568,58)**	**868.874,43**	**49.406.470,79**

Al 31 de diciembre de 2019, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, en relación a los artículos 438 y siguientes, la Sociedad:

- Tiene inscrita la condición y la identidad del Socio Único de la Unipersonalidad en el Registro Mercantil.

- Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no mantiene contratos con su Socio Único, a excepción de los indicados en la Nota 10.1.

7.2 Reserva legal

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

Si bien la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 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.

Al 31 de diciembre de 2019, la reserva legal no había alcanzado el importe legalmente establecido.

Dada su condición de SOCIMI, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el

beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

7.3 Otras aportaciones de socios

Durante el ejercicio 2018, el Socio Único de la Sociedad aporto a la Sociedad fondos monetarios por importe de 38.853.600,00 euros.

8.- Situación Fiscal

8.1 Saldos corrientes con las administraciones públicas

El detalle de los saldos con las administraciones públicas al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

Saldos acreedores

	2019	2018
Hacienda Pública acreedora por IRPF	10,51	490,71
Total	**10,51**	**490,71**

8.2 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 2019 la Sociedad tiene abierto a inspección el Impuesto sobre Sociedades y los demás impuestos que le son de aplicación desde su constitución. El Consejo de Administración de la Sociedad considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los 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 las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

8.3 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente (en euros):

	2019		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos	-	-	868.874,43
Diferencias permanentes	-	-	(911.797,49)
Diferencias temporales	-	-	-
Base Imponible previa			(42.923,06)
Compensacion BINs ejercicios anteriores			-
Base Imponible contable SOCIMI (0%)			(42.923,06)
Base Imponible régimen tipo general			-

	2018		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos	-	-	(8.568,58)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Base Imponible previa			(8.568,58)
Compensacion BINs ejercicios anteriores			-
Base Imponible contable SOCIMI (0%)			(8.568,58)
Base Imponible régimen tipo general			-

8.4 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

La conciliación entre el resultado contable y el (gasto)/ingreso por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicos 2019 y 2018 es la siguiente (en euros):

	2019		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de Impuestos	-	-	868.874,43
Diferencias permanentes	-	-	(911.797,49)
Diferencias temporales	-	-	-
Base Imponible contable SOCIMI (0%)			(42.923,06)
Base Imponible régimen tipo general			-
Cuota liquida en regimen General (25%)			-

Cuota liquida en regimen SOCIMI (0%)			-
Gastos por impuesto sobre sociedades			-

	2018		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos	-	-	(8.568,58)
Diferencias permanentes	-	-	-
Diferencias temporales	-	-	-
Base Imponible contable SOCIMI (0%)			(8.568,58)
Base Imponible régimen tipo general			-
Cuota liquida en regimen General (25%)			-
Cuota liquida en regimen SOCIMI (0%)			-
Gastos por impuesto sobre sociedades			-

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tiene bases imponibles negativas en régimen general no activadas.

9.- Ingresos y gastos

9.1. Ingresos

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha recibido los siguientes dividendos de sus participadas.

- De Rios Rosas 24 Madrid S.L.U. 158.774,49 euros, de acuerdo con las decisiones de Socio Único de 28 de junio de 2019. Dicho dividendo fue cobrado con fecha 25 de julio de 2019.
- De Las Tablas 40 Madrid S.L.U. 753.023,00 euros, de acuerdo con las decisiones de Socio Único de 28 de junio de 2019. Dicho dividendo fue cobrado con fecha 25 de julio de 2019.

9.2. Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de los ejercicios 2019 y 2018 presenta la siguiente composición (en euros):

	2019	2018
Servicios Profesionales	42.467,92	8.515,76
Servicios bancarios	435,30	52,82
Total	**42.903,22**	**8.568,58**

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en euros):

	2019	2018
Sevicios de auditoria	5.000,00	5.000,00
Total servicios de auditoría y relacionados	**5.000,00**	**5.000,00**

10.- Operaciones con partes vinculadas

10.1 Operaciones y saldos con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2019

	Dividendos (Nota 9.1)
Empresas del Grupo:	
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	753.023,00
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U.	158.774,49
Total	**911.797,49**

Ejercicio 2018

	Servicios Exteriores
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r l	4.466,97
Total	**4.466,97**

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene saldos con vinculadas. El importe de los saldos con vinculadas en el balance abreviado al 31 de diciembre de 2018 era el siguiente (en euros):

	Deudas con empresas del Grupo a corto plazo
	2018
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r l (Nota 6.1)	4.466,97
Total	**4.466,97**

10.2 Retribuciones al Órgano de Administración y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2019 y 2018, ninguno de los miembros del Consejo de Administración han percibido sueldos, dietas o remuneración de cualquier clase, ni anticipos ni créditos y no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con ninguna de dichas personas físicas.

La Sociedad no ha satisfecho en el ejercicio 2019 importe alguno en concepto de pago por prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad.

Asimismo, durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha tenido personal, por lo que no existe Alta Dirección, siendo desempeñadas estas funciones por los administradores.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos de los administradores de la Sociedad al cierre de los ejercicios 2019 y 2018:

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	2	1
Total	2	1

10.3. Informacion en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Durante el ejercicio 2019 los miembros del Consejo de Administración de Global Moyogi, S.L.U. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

10.4. Otra información

De conformidad con el artículo 225 de la Ley de Sociedades de Capital según redacción de la Ley 31/2014, en cumplimiento de las nuevas responsabilidades de buena dirección y control impuestas tras la reforma del Código Penal el órgano de administración de la Sociedad ha optado por proceder a implantar un Programa de Prevención de Riesgos Penales, en cual se encuentra en fase de desarrollo. Dicho programa estará compuesto por un Manual de Cumplimiento Normativo, un Informe de Riesgos Penales y un Código Ético.

11.- Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012

Las SOCIMIs son sociedades que se utilizan como vehículos de inversión inmobiliaria, y que disfrutan de un régimen fiscal especial regulado en los artículos 8 a 13 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que además establecen las obligaciones de información de este régimen que son las siguientes:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación de este régimen fiscal.

   La Sociedad no tiene Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación de este régimen fiscal.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado éste, diferenciando la parte de que procede de rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

   El desglose de las reservas al 31 de diciembre de 2019 por tipo de gravamen es el siguiente (en euros):

Sujetas al tipo de gravamen del 0%	(2.790,06)
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal, diferenciando la parte de que procede de rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

Durante los ejercicios 2018 y 2019 la Sociedad no ha distribuido Dividendos distribuidos con cargo a beneficios.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

Durante los ejercicios 2018 y 2019 la Sociedad no ha distribuido Dividendos distribuidos con cargo a beneficios.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

Durante los ejercicios 2018 y 2019 la Sociedad no ha distribuido Dividendos distribuidos con cargo a beneficios.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

La fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley figuran en la Nota 5 de las presentes cuentas anuales abreviadas.

g) Identificación del activo que se computa dentro del 80% da que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los activos que mantiene la Sociedad dentro de los epígrafes correspondientes computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen especial establecido en esta Ley, que se han dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En el ejercicio 2019 no se han dispuesto de reservas.

12. Información sobre la gestión del riesgo financiero

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito, liquidez y fiscales. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

La Sociedad recibe todos sus ingresos de sus sociedades participadas, lo cual le permite gestionar el riesgo de crédito al conocer la situación de sus cuentas a cobrar.

Asimismo, el riesgo de crédito procedente de los saldos depositados en tesorería es mínimo, ya que dichos saldos se encuentran depositados en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Riesgo de liquidez

La política de liquidez de la Sociedad tiene como objetivo que la misma mantenga disponibilidad de fondos para atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad. El departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad préstamos y de cuentas corrientes con el Grupo al que pertenece.

La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito) y el efectivo en función de los flujos de efectivo esperados.

Riesgo de tipos de interés

Dado que la Sociedad no tiene deuda financiera al 31 de diciembre de 2019, los Administradores de la Sociedad consideran que el riesgo de tipo de interés no es significativo.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad realiza la totalidad de sus operaciones en euros por lo que el riesgo de variación del tipo de cambio no es significativo.

Riesgo de precio

Respecto a los riesgos de precio, la Sociedad no está expuesta al riesgo del precio de los títulos de capital debido a que no posee inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance abreviado como disponibles para la venta o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de la 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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 (Nota 3.1).

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no cumple el requisito asociado a la incorporación de sus participaciones al mercado bursátil, cuya fecha límite es el 27 de septiembre de 2020. En este sentido, el Consejo de Administración ha aprobado en su sesión del 13 de julio de 2020, el inicio del proceso que permitirá incorporar las acciones de la Sociedad al mercado alternativo bursátil (MAB) en los próximos meses. Por este motivo, y considerando el apoyo del Socio, los Administradores de la Sociedad estiman que el requisito de cotización junto con el resto de requisitos exigidos para poder aplicar el régimen fiscal especial, se cumplirán según los términos establecidos por la normativa vigente, y que la Sociedad permanecerá acogida al régimen SOCIMI.

13. Otra información

13.1 Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta Memoria abreviada.

13.2 Avales y garantías comprometidos con terceros

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene concedidos ante terceros avales ni garantías.

13.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la Memoria de las cuentas anuales abreviadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	56,5	67,57

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Acreedores Varios" del pasivo corriente del balance abreviado.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

14.- Acontecimientos posteriores al cierre.

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 2.042.799,58 euros, el cual fue pagado con fecha 28 de abril de 2020.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 24 de abril de 2020	2.042.799,58
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 24 de abril de 2020	2.438.135,69
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(2.042.799,58)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	395.336, 11

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.986,99 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

Con fecha 29 de junio de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 599.872,75 euros, el cual fue pagado con fecha 1 de julio de 2020.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 29 de junio de 2020	599.872,75
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 29 de junio de 2020	1.256.620,69
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(599.872,75)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	372.759,06

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En todo caso, los Administradores estiman que, a la fecha, el impacto sobre la actividad de Sociedad sería poco significativo, ya que las dos sociedades participadas cuentan únicamente con dos activos inmobiliarios de oficinas (un activo en por cada sociedad participada), los cuales se encuentran ocupados al 100% por un inquilino en cada uno de ellos, y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo, y por tanto consideran que su

efecto sobre las operaciones y flujos de caja de la Sociedad es limitado con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los Administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base a la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales abreviadas, que la Sociedad dispone de mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de como evolucionen ciertas variables de mercado (precio de alquiler, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los miembros del Consejo de Administración de GLOBAL MOYOGI,S.L. han formulado las cuentas anuales (balance de situación abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y Memoria abreviada) de la Sociedad, del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito

En Madrid a 10 de agosto de 2020.

Dña. Jamila Fakiri,
Presidenta del Consejo de Administración

D. Leonardo Mattos,
Secretario del Consejo de Administración

D. Ronnie Neefs,
Vocal

ANEXO IV Estados financieros intermedios consolidados e individuales de JSS Real Estate SOCIMI, S.A. e informe del auditor para el periodo de tres meses finalizado a 31 de marzo de 2020

Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Consolidados del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al socio único de Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado los estados financieros intermedios consolidados de Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios consolidados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de marzo de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 3.1 de la memoria consolidada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros intermedios consolidados del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros intermedios consolidados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Deloitte, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 13.650, sección 8ª, folio 188, hoja M-54414, inscripción 96ª.
C.I.F.: B-79104469. Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020, Madrid.

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo Global Moyogi, S.L.U. gestiona dos activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas) para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de marzo de 2020, las inversiones inmobiliarias figuran registradas por un valor neto contable total de 135.627 miles de euros.

El Grupo periódicamente utiliza expertos independientes para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en el mercado en el cual opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, los métodos de valoración aplicados a los activos de patrimonio en renta han sido el de "Descuento de Flujos de Caja" y "Capitalización de rentas", que requieren realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- valor residual del activo al final del período de proyección, y
- tasa de salida "exit yield".

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones de las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en los estados financieros intermedios consolidados.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de los dos activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- realizado una revisión de la totalidad de las valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo.

Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la nota 6 en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requerimientos por la normativa contable aplicable.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con los estados financieros intermedios consolidados

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C nº 21251

10 de agosto de 2020

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/16796
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados

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

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros intermedios consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros intermedios consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros intermedios consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Global Moyogi, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Estados financieros intermedios consolidadas del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

GLOBAL MOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE MARZO DE 2020

(Euros)

ACTIVO	Notas	31.03.2020	31.12.2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.03.2020	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE		**136.812.398**	**137.153.426**	**PATRIMONIO NETO**	**Nota 11**	**49.558.300**	**49.565.946**
Inversiones inmobiliarias-	**Nota 6**	**135.627.471**	**135.968.498**	***FONDOS PROPIOS-***		**52.756.663**	**52.359.903**
Terrenos		69.573.801	69.573.801	**Capital suscrito**		**1.939.071**	**1.939.071**
Construcciones		66.053.670	66.394.698	**Prima de asunción**		**7.756.284**	**7.756.284**
Inversiones financieras a largo plazo	**Nota 8**	**1.184.220**	**1.184.220**	**Reservas**	**Nota 11.2**	**2.950.641**	**915.675**
Activos por impuesto diferido	**Nota 14**	**708**	**708**	**Remanente**		**868.874**	-
				Otras aportaciones de socios		**38.853.600**	**38.853.600**
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		**(8.569)**	**(8.568)**
				Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		**396.762**	**2.903.841**
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	**Nota 12**	**(3.198.364)**	**(2.793.956)**
				PASIVO NO CORRIENTE		**91.709.671**	**91.305.263**
				Deudas a largo plazo-		**71.440.921**	**71.036.513**
				Deudas con entidades de crédito	**Notas 12 y 16.2**	67.058.337	67.058.337
				Derivados	**Notas 12 y 16.2**	3.198.364	2.793.956
				Otros pasivos financieros		1.184.220	1.184.220
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	**Nota 16.2**	**20.268.750**	**20.268.750**
ACTIVO CORRIENTE		**5.502.606**	**4.656.584**	**PASIVO CORRIENTE**		**1.047.033**	**938.801**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	**Nota 9**	**747.870**	**1.110.001**	**Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo**	**Nota 16.2**	**256.125**	**351.920**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		747.870	1.110.001	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**	**Nota 13**	**790.908**	**586.881**
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	**Nota 16.2**	**1.261.991**	**660.634**	Proveedores		4.120	56.430
Periodificaciones a corto plazo		**41.200**	**-**	Acreedores varios		72.599	70.184
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 10**	**3.451.545**	**2.885.948**	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 14**	714.189	460.267
TOTAL ACTIVO		**142.315.004**	**141.810.010**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**142.315.004**	**141.810.010**

Las Notas 1 a 21 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante del balance consolidado al 31 de marzo de 2020

GLOBAL MOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL PERIODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Euros)

	Notas	31.03.2020	31.03.2019 (*)
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 15.1**	**1.897.404**	**1.776.330**
Otros gastos de explotación-	**Nota 15.2**	**(563.549)**	**(61.225)**
Servicios exteriores		(28.847)	(61.225)
Tributos		(534.702)	-
Amortización del inmovilizado	**Nota 6**	**(341.028)**	**(343.469)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**992.828**	**1.371.635**
Gastos financieros	**Nota 15.3**	**(596.065)**	**(589.471)**
Con vinculadas	Notas 12 y 16.1	(359.560)	(355.565)
Con empresas del Grupo y asociadas	Nota 16.1	(236.505)	(233.906)
RESULTADO FINANCIERO		**(596.065)**	**(589.471)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**396.762**	**782.164**
Impuestos sobre beneficios	**Nota 14.2**	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		**396.762**	**782.164**

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 21 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

GLOBAL MOYOSI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO 2020
AL ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO
(Euros)

	Notas	31.03.2020	31.03.2019 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		396.762	782.164
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 12	(404.408)	(1.180.557)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO		(7.646)	(398.393)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(7.646)	(398.393)

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 21 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados correspondiente al periodo de tres meses del terminado el 31 de marzo de 2020

GLOBAL MOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO 2020
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas consolidadas	Otras aportaciones de socios	Remanente	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**1.939.071**	**7.756.284**	**2.557**	**38.853.600**	**-**	**-**	**904.549**	**(1.192.857)**	**48.263.204**
Resultado Global Consolidado	-	-	-	-	-	-	782.164	(1.180.557)	(398.393)
Distribución del resultado 2018	-	-	913.118	-	(8.569)	-	(904.549)	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2019 (*)	**1.939.071**	**7.756.284**	**915.675**	**38.853.600**	**(8.569)**	**-**	**782.164**	**(2.373.414)**	**47.864.811**
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**1.939.071**	**7.756.284**	**915.675**	**38.853.600**	**-**	**(8.569)**	**2.903.841**	**(2.793.956)**	**49.565.946**
Resultado global consolidado	-	-	-	-	-	-	396.762	(404.408)	(7.646)
Distribución del resultado 2019	-	-	2.034.966	-	868.874	-	(2.903.841)	-	-
Saldo al 31 de marzo de 2020	**1.939.071**	**7.756.284**	**2.950.641**	**38.853.600**	**868.874**	**(8.569)**	**396.762**	**(3.198.364)**	**49.558.300**

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 21 descritas en las notas explicativas intermedias consolidadas adjuntas forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

GLOBAL NOYOGI, S.L.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020
(Euros)

	Notas	31.03.2020	31.03.2019 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**1.262.748**	**1.114.985**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**396.762**	**782.164**
Ajustes al resultado:		**895.893**	**932.940**
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 6	341.028	343.469
- Gastos financieros (+)	Nota 15.3	596.065	589.471
- Otros ingresos y gastos (+/-)		(41.200)	-
Cambios en el capital corriente		**968.158**	**(10.648)**
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		362.132	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		204.026	37.595
- Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		-	(48.243)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(596.065)**	**(589.471)**
- Pagos de intereses (-)		(596.065)	(589.471)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(601.357)**	**-**
Pagos por inversiones (-)		**(601.357)**	**-**
- Empresas del Grupo y asociadas		(601.357)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**(95.795)**	**(174.625)**
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		**(95.795)**	**(174.625)**
Deudas con empresas del Grupo y asociadas (+)		(95.795)	304.382
Otras deudas (+)		-	(479.007)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**565.596**	**940.360**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.885.948	2.427.215
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.451.545	3.367.575

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 21 descritas en las notas explicativas intermedias consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

Global Moyogi, S.L.U. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas intermedias consolidadas del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

1. Naturaleza y actividad del Grupo

Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal), (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó el 31 de enero de 2018. Es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D.José Luis Martínez-Gil Vich con el número 302 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo los datos registrales: Tomo 37.114, Folio 167, Sección 8, Hoja M-662459 Inscripción 1ª. Su domicilio se sitúa en la calle Pradillo nº 5, bajo exterior derecha, en Madrid.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.

A tenor de la citada Ley, tras ejercer esta comunicación la Sociedad Dominante dispone de un plazo de 2 años para cumplir los requisitos establecidos en la misma. Con el fin de adecuarse a la ley, con fecha 14 de septiembre de 2018 se realizaron cambios estatutarios para adecuar el objeto social, que consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:

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

- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, en la distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las SOCIMIs.

- La tenencia de acciones o participaciones de Isntituciones 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.

La duración de la Sociedad Dominante será indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura pública de constitución. El Grupo cerrará sus ejercicios sociales el 31 de diciembre de cada año. Todas las actividades del Grupo se realizan únicamente en territorio español.

Con fecha 27 de febrero de 2019 se trasladó el domicilio social de la Sociedad Dominante a la calle Serrano 41, 4ª planta en Madrid mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 482 de su protocolo.

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros intermedios consolidados están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

Al 31 de marzo de 2020, la totalidad del capital de la Sociedad Dominante pertenecía a la entidad ISS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r l, con domicilio social rue 5 Jean Monnet 2180 Luxemburgo. Por consiguiente, de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad Dominante tiene el carácter de unipersonal, y como tal figura inscrita en el Registro Mercantil.

Estos estados financieros intermedios consolidados, que han sido formulados voluntariamente por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su reunión del 10 de agosto de 2020, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en los presentes estados financieros consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

1.1 Régimen SOCIMI

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. 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 mencionada Ley.

   El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho importe 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 procedentes 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.

2. 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.

3. Los bienes inmuebles 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 la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.

b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, 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 la mencionada 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 periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

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.

Al 31 de marzo de 2020 el Grupo se encuentra pendiente de cumplir con el requisito de cotización de sus acciones, así como los requisitos mercantiles de capital social mínimo y la inclusión del término "SOCIMI" en su denominación social, si bien actualmente se encuentra dentro del periodo transitorio regulado en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que se cumplirán dichos requisitos en el periodo de dos años que permite la ley.

El incumplimiento de tales condiciones supondría que la Sociedad Dominante pasaría a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dichos incumplimientos, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente (en el caso de los requisitos de cotización de sus acciones, capital social mínimo y la inclusión del término "SOCIMI" en su denominación social, no podrán subsanarse en el ejercicio siguiente). Además, la Sociedad Dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

2. Sociedades dependientes y multigrupo

2.1 Sociedades dependientes

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad dependiente.

La participación de los accionistas y socios minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Intereses de Socios Externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" de los balances de situación consolidados y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de la cuenta de resultados consolidadas, respectivamente.

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación en el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y en el ejercicio 2019, y la información relacionada con las mismas son las siguientes:

Al 31 de marzo de 2020

Denominación / Actividad / Domicilio	% Directo del Grupo	Euros				
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
			Explotación	Neto		
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	1.194.901	695.286	38.611.153	39.310.039
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	218.720	122.270	9.682.668	9.807.938

(a) Datos obtenidos de los estados financieros intermedios del periodo del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, no auditados

Al 31 de diciembre de 2019

Denominación / Actividad / Domicilio	% Directo del Grupo	Euros				
		Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio
			Explotación	Neto		
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.600	4.714.603	2.638.938	36.362.910	39.005.448
Rios Rosas 24 Madrid, S.L.U. (a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento Madrid (España)	100	3.000	713.818	307.826	9.388.555	9.699.381

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2019, no auditadas

Todas las sociedades dependientes cierran su ejercicio social el 31 de diciembre.

2.2 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y en el ejercicio 2019 no se ha producido ningún movimiento en el perímetro de consolidación.

En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha.

3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estos estados financieros intermedios consolidados se han formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones sectoriales.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.

d) 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 Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.

e) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

De acuerdo con la norma 14 de la Norma de Elaboración de Cuentas Anuales (NECA) los presentes estados financieros intermedios consolidados se presentan con la forma y los criterios establecidos para las cuentas anuales.

3.2 Imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados adjuntos han sido obtenidas de los registros contables de Global Moyogi, S.L.U. y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2020. Estos estados financieros intermedios consolidados, que han sido aprobados por el Consejo de Administración de Global Moyogi, S.L.U., con fecha 10 de agosto de 2020.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 se encuentran pendientes de aprobación por el Socio Único.

3.3 Principios contables no obligatorios aplicados

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estos estados financieros intermedios consolidados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios consolidados. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios consolidados se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas, de acuerdo con las normas de registro y valoración detalladas en la Nota 5. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (véase Nota 5.2). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de marzo de 2020.

2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.5.4).

3. La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 5.6).

4. La gestión del riesgo financiero (véase Nota 19).

5. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 19).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 31 de marzo de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de

forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas futuras.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 para la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 para el balance consolidado.

3.6 Agrupación de partidas

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

3.7 Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

3.8 Cambios en criterios contables

El efecto de cualquier cambio en estimaciones contables, se registra en el mismo apartado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en que se encuentre registrado el gasto o ingreso con la estimación anterior de forma prospectiva.

Cambios en políticas contables y corrección de errores: el efecto de este tipo de cambios y correcciones se registra del siguiente modo: en aquellos casos que sean significativos, el efecto acumulado al inicio del ejercicio se ajusta en el epígrafe de reservas, y el efecto del propio ejercicio se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio. En estos casos, se reexpresan los datos financieros del ejercicio comparativo presentado junto al ejercicio en curso.

No se han producido cambios en criterios contables respecto al ejercicio anterior.

4. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

El órgano de Administración de la Sociedad Dominante ha propuesto la siguiente distribución de los beneficios del ejercicio 2019:

	Euros
Base de reparto:	
Beneficio del ejercicio	868.874,43
Distribución:	
Reserva legal	86.887,44
Dividendos a cuenta	781.986,99

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.987 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

Al 31 de marzo de 2020, dicha distribución se encuentra pendiente de aprobación por el Socio Único, por lo que se encuentra registrado en el epígrafe "Remanente" del balance consolidado al 31 de marzo de 2020 adjunto.

4.1. Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante y el resto de sociedades participadas del Grupo están acogidas al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. 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 SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir sus beneficios 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.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- 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 a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, 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. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

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

5. Normas de valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus estados financieros intermedios consolidados del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Principios de consolidación aplicados

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones, dividendos y resultados entre sociedades consolidadas por integración global. Los resultados por operaciones entre empresas del Grupo y empresas asociadas se han eliminado en el porcentaje de participación que el Grupo posee en éstas últimas.

Homogeneización de partidas

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

5.2 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles y derechos de superficie sobre inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Todos los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros. Los Administradores de la Sociedad Dominante no contemplan enajenar estos activos en el horizonte temporal por lo que ha decidido mantener estos activos como inversiones inmobiliarias en el balance consolidado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran al precio de adquisición, que incluyen los costes directamente atribuibles que son necesarios para su puesta en funcionamiento y la estimación inicial de los costes de desmantelamiento, incluyendo los costes asociados a la transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, el Grupo contabiliza las inversiones inmobiliarias a su valor de coste y se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.3.

La amortización de estos elementos se realiza 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 sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de Vida Útil Estimados
Inmuebles para arrendamiento	50

Los costes financieros directamente atribuibles a la adquisición o desarrollo de las inversiones inmobiliarias se capitalizan cuando los activos requieran un periodo superior a un año para estar en condiciones de uso. Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, el Grupo no ha capitalizado gastos financieros.

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa a su correspondiente cuenta de inversiones inmobiliarias, según su naturaleza.

Las inversiones inmobiliarias se dan de baja cuando se enajenan o se retiran de forma permanente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de su enajenación. Las ganancias o pérdidas por el retiro o la enajenación de la inversión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se produce dicho retiro o enajenación.

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 los mismos.

El Grupo estima los deterioros sobre las inversiones inmobiliarias en base al valor razonable obtenido de la tasación del experto independiente, no vinculado al Grupo. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

5.3 Deterioro del valor de las inversiones inmobiliarias

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 particular, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente, no vinculado al Grupo. La metodología utilizada para determinar el valor razonable de los activos se detalla en la Nota 6.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a 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 de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.4 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de marzo de 2020 el Grupo no mantiene arrendamientos financieros.

Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si el Grupo actúa como arrendador, los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Si el Grupo actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan. 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 periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.5 Instrumentos financieros

5.5.1 Activos financieros

Clasificación

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

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: este epígrafe incluye el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito. En caso de existir, también se incluyen bajo este concepto otras inversiones a corto plazo de gran liquidez siempre que sean fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambios de valor y con vencimientos de menos de tres meses desde la fecha de adquisición.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar 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.

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 de su propiedad.

5.5.2 Pasivos financieros

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

Los débitos y cuentas 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 a su coste amortizado, calculado mediante la utilización del método del "tipo de interés efectivo", tal y como se ha indicado con anterioridad.

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

5.5.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

5.5.4 Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés. En el marco de dichas operaciones el Grupo contrata instrumentos financieros de cobertura.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificar como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo verifica inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

El Grupo aplica coberturas de flujos de efectivo, en las que la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el Patrimonio Neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el mismo período en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

5.6 Provisiones y Contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de los estados financieros intermedios 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 su importe y/o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Los estados financieros intermedios consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima probable que se tenga que atender la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios consolidados, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas intermedias consolidadas, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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

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 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 por el que figurará la correspondiente provisión.

5.7 Reconocimiento de ingresos

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. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Los descuentos (carencias de rentas y bonificaciones) concedidos a clientes se registran en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

El reconocimiento de los descuentos se registra contablemente linealizando el importe total de la carencia de renta o bonificación a lo largo de todos los periodos en los que el contrato del inquilino está en vigor. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la conclusión del contrato.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

5.8 Impuesto sobre las ganancias

5.8.1 Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

5.8.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

5.9 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes,

excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doces meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.

- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5.10 Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento, evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo tiene como único negocio la prestación de servicios de arrendamiento en inmuebles de oficinas, situadas todos ellos en territorio español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo configura un único segmento operativo de negocio.

5.11 Transacciones con vinculadas

EL Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado y de acuerdo con las condiciones reflejadas en los contratos. Los Administradores del Grupo consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.12 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 principal 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 tiene un impacto medioambiental significativo.

5.13 Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

3. 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.

4. 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. Inversiones inmobiliarias

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y el ejercicio 2019 se muestran a continuación.

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

	Euros			
	31-12-2019	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	31-03-2020
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	137.783.322	-	-	137.783.322
Amortización acumulada:				
Inmuebles para arrendamiento	(1.814.823)	(341.028)	-	(2.155.851)
Inversiones inmobiliarias	**135.968.498**	**(341.028)**	-	**135.627.471**

Ejercicio 2019

	Euros			
	31-12-2018	Adiciones/ Dotaciones	Retiros	31-12-2019
Coste:				
Inmuebles para arrendamiento	137.805.141	-	(21.819)	137.783.322
Amortización acumulada:				
Inmuebles para arrendamiento	(450.712)	(1.364.111)	-	(1.814.823)
Inversiones inmobiliarias	**137.354.429**	**(1.364.111)**	**(21.819)**	**135.968.498**

Inmuebles para arrendamiento

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y en el ejercicio 2019, no se han producido movimientos relevantes de los inmuebles para arrendamiento.

Dentro de este epígrafe se encuentran registrados:

- Un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid en la calle Rios Rosas nº 24. El inmueble se encuentra arrendado al Canal de Isabel II en virtud de un contrato de fecha 17 de octubre de 2017.

- Un edificio destinado a oficinas, sito en Madrid en la calle Las Tablas nº 40. El inmueble se encuentra arrendado a la sociedad Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. en virtud de un contrato de fecha 19 de noviembre de 2010.

Del total del coste registrado en este epígrafe al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, un importe de 69.573.801 euros, en ambos ejercicios, corresponde al valor de los terrenos.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias. Al 31 de marzo de 2020, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El Grupo al 31 de marzo del 2020 y 31 de diciembre de 2019, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias. En el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2020 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo no mantiene elementos de las inversiones inmobiliarias totalmente amortizados.

A 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo, tiene como garantía hipotecaria de los préstamos hipotecarios (véase Nota 12) la totalidad de las inversiones inmobiliarias.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo explotaba en este epígrafe 24.732 metros cuadrados de superficie bruta alquilable, con un grado de ocupación del 100%.

Deterioro de valor

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Las Tablas nº 40 al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método del descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

La determinación del valor razonable para el activo inmobiliario ubicado en la calle Rios Rosas nº 24 al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta anual generada para un inmueble, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. La tasa de rentabilidad exigida se obtendrá de transacciones comparables de inmuebles en rentabilidad, realizando ajustes en casos de rentas contractuales por encima o por debajo de la renta de mercado, así como por riesgos específicos de cada inmueble.

El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad al 31 de marzo de 2020 calculado en función de las valoraciones realizadas por Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. y CBRE, no vinculados al Grupo, asciende a 144.969.000 euros (144.960.000 euros al 31 de diciembre de 2019). Por lo tanto, al 31 de marzo de 2020 el Grupo no ha dotado deterioro alguno.

En relación con la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los datos de entrada no observables significativos utilizados en la medición del valor razonable se corresponden con las rentas de arrendamientos, las tasas de rentabilidad ("Exit Yield") y la tasa utilizada para el descuento

de flujos de caja de las proyecciones. A continuación, se muestra información sobre los datos de entrada no observables utilizados en la medición del valor razonable.

Al 31 de marzo de 2020

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40, Madrid	6,25	5,00	18,95
Rios Rosas 24, Madrid	4,00	n.a	25,25

Al 31 de diciembre de 2019

	Tasa de Descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)
Las Tablas 40, Madrid	6,25	5,25	18,84
Rios Rosas 24, Madrid	4,00	n.a	25,25

Ingresos y gastos relacionados

En el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2020 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 1.780.830 euros (1.659.756 euros para el periodo comparativo del ejercicio de 2019) (Véase Nota 15.1), y los gastos netos de explotación por los conceptos relacionados con las mismas ascendieron a 551.734 euros (4.328 euros para el periodo comparativo de 2019).

7. Arrendamientos

7.1 Arrendamientos operativos, actuando el Grupo como arrendador

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Menos de un año	7.105.320	7.105.320
Entre uno y cinco años	35.526.600	35.526.600
Mas de cinco años	12.429.810	14.210.640
	55.061.730	**56.842.560**

Esta previsión se ha realizado teniendo en cuenta las fechas de vencimiento de los arrendamientos vigentes a 31 de marzo de 2020, sin considerar la renovación tácita de los mismos.

Los ingresos correspondientes a dichos contratos para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 se encuentran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 15.1).

No existen contratos de arrendamiento operativo en los que el Grupo actúe como arrendatario al 31 de marzo de 2020.

8. Otros activos financieros a largo plazo

Dentro de este epígrafe del balance consolidado se incluyen principalmente las fianzas constituidas en concepto de garantía cuyo saldo al 31 de marzo de 2020 asciende a 1.184.220 euros (1.184.220 euros a 31 de diciembre de 2019).

9. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Clientes por ventas y prestación de servicios	747.870	1.110.001
	747.870	**1.110.001**

Con carácter general, estas cuentas a cobrar no devengan tipo de interés alguno y su condición de cobro principal es al contado.

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas por cobrar actualizando la provisión por deterioro correspondiente. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

Durante el periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2020 y el ejercicio 2019, el Grupo no ha dotado ningún deterioro de sus cuentas por cobrar.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas y no disponen de ningún tipo de restricción a su disponibilidad.

11. Patrimonio Neto y Fondos Propios

11.1 Capital social, prima de asunción y otras aportaciones de socios

Capital Social

La Sociedad Dominante se constituyó el 31 de enero de 2018 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

En septiembre de 2018, el Socio Único de la Sociedad Dominante aportó el 100% de las participaciones de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. Como contraprestación, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 1.935.471 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 4,00744 euros por participación emitida.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 1.939.071 euros, representado por 1.939.071 de participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Socio Único de la Sociedad Dominante es la JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r.l. con el 100% de las participaciones representativas del capital de la misma.

Al 31 de marzo de 2020, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, en relación a los artículos 438 y siguientes, la Sociedad Dominante:

- Tiene inscrita la condición y la identidad del Socio Único de la Unipersonalidad en el Registro Mercantil.

- Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad Dominante no mantiene contratos con su Socio Único, a excepción de los indicados en la Nota 16.

Prima de asunción

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad Dominante por debajo de la cifra del capital social.

Otras aportaciones de socios

En el ejercicio 2018, el Socio Único de la Sociedad Dominante realizo una aportación dineraria a la Sociedad Dominante de fondos por importe de 38.853.600 euros.

11.2 Reservas

El detalle de las reservas al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Reserva legal	-	-
Otras Reservas	(2.790)	(2.790)
Reservas en sociedades consolidadas	2.953.431	918.465
Total reservas	**2.950.641**	**915.675**

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 31 de marzo de 2020, la Sociedad Dominante 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.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas al 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Global Moyogi, S.L.U	-	-
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	2.638.135	752.220
Ríos Rosas 24, Madrid, S.L.U.	315.296	166.245
	2.953.431	**915.675**

Ajuste por cambio de valor

Este epígrafe del balance consolidado recoge el valor de los derivados financieros contratados por el Grupo (véase Nota 12).

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Deudas con entidades financieras

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre 2019 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamos hipotecarios	67.562.500	67.562.500
Gastos de formalización del préstamo	(504.163)	(504.163)
Total préstamos hipotecarios	67.058.337	67.058.337
Total coste amortizado	67.058.337	67.058.337
Valorados a valor razonable-		
Instrumentos derivados financieros	3.198.364	2.793.956
Total a valor razonable	3.198.364	2.793.956
Total no corriente	**70.256.701**	**69.852.293**
Total corriente	-	-

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

Préstamos

El detalle de préstamos al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre 2019 es el siguiente:

Al 31 de marzo de 2020

	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
		Gastos Formalización de Deudas	31-03-2020		Intereses a Corto Plazo
	Límite		Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamos hipotecarios	67.562.500	(504.163)	67.562.500	-	-
	67.562.500	**(504.163)**	**67.562.500**	-	-

Al 31 de diciembre de 2019

	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
		Gastos Formalización de Deudas	31-12-2019		Intereses a Corto Plazo
	Límite		Largo Plazo	Corto Plazo	
Préstamos hipotecarios	67.562.500	(504.163)	67.562.500	-	-
	67.562.500	**(504.163)**	**67.562.500**	-	-

Préstamos Hipotecarios

En el ejercicio 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U. suscribieron, respectivamente, dos préstamos hipotecarios por importe de 55.500.000 y 12.062.500 miles de euros, respectivamente con la entidad financiera J. Safra Sarasin, sociedad vinculada al Grupo (véase Nota 16). Esta financiación fue destinada a la adquisición de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 6, con vencimiento estipulado para septiembre de 2025 y mayo de 2023, respectivamente, ambos son amortizables al vencimiento y presentan un tipo de interés de Euribor + 150 puntos básicos.

Estos préstamos hipotecarios tienen garantía hipotecaria sobre los activos inmobiliarios (véase Nota 6).

Ambos préstamos hipotecarios establecen determinadas obligaciones de información con las entidades financieras, así como el cumplimiento de determinadas ratios en lo relativo al ratio de apalancamiento sobre activos y la ratio de cobertura de intereses. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados, el Grupo cumple con las ratios financieros establecidos en dicho contrato y los Administradores estiman que también se cumplirán en los próximos ejercicios.

Vencimientos de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Euros	
	Préstamos Hipotecarios	Total
2020	-	-
2021	-	-
2022	-	-
2023 y ejercicios posteriores	67.562.500	67.562.500
	67.562.500	**67.562.500**

Los saldos de las deudas con entidades de crédito reflejan solo la parte dispuesta.

El Grupo no tiene endeudamiento al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2020 por los intereses correspondiente a los préstamos hipotecarios y a los instrumentos financieros ha ascendido a 359.560 euros (355.565 euros en el mismo periodo comparativo del ejercicio 2019), y se encuentra incluido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2020 adjunta.

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito".

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Al 31 de marzo de 2020

	Euros					
Titular	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Pasivo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Ríos Rosas	2023	1,985%	12.062.500	321.982	321.982	-
Las Tablas	2025	2,160%	55.500.000	2.876.382	2.876.382	-
			67.562.500	**3.198.364**	**3.198.364**	-

Al 31 de diciembre de 2019

Titular	Euros					
	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Valor Razonable	Pasivo	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Ríos Rosas	2023	1,985%	12.062.500	308.269	308.269	-
Las Tablas	2025	2,160%	55.500.000	2.485.687	2.485.687	-
			67.562.500	**2.793.956**	**2.793.956**	-

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, la Sociedad utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del euro según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 3.198.364 y 2.793.956 euros, respectivamente, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable, designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para ciertos derivados.

A 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 3.198.364 y 2.793.956 euros, respectivamente, correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos.

Como consecuencia de la solicitud, por parte de la Sociedad Dominante, con fecha 27 de septiembre de 2018, del acogimiento al Régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Ley de SOCIMIs), cuyos efectos son aplicables desde el 1 de enero de 2016, la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto los valores razonables de los derivados sin efecto fiscal.

El Grupo ha realizado un ajuste en las técnicas de valoración para la obtención del valor razonable de sus derivados. La Sociedad incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio estos instrumentos financieros.

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas para pagar al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Proveedores	4.120	56.430
Acreedores varios	72.599	70.184
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	714.189	460.267
	790.908	**586.881**

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

14. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Saldos deudores:		
No corriente-		
Activos por impuesto diferido	708	708
	708	**708**
Saldos acreedores:		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IVA	179.433	460.213
Hacienda Pública acreedora por IRPF	54	54
Hacienda Pública acreedora por conceptos fiscales	534.702	-
	714.189	**460.267**

14.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de marzo de 2020 y 2019 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio, así como las diferencias permanentes y temporales por las limitaciones existentes.

La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de marzo de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	**396.762**	**782.164**
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	396.762	782.164
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota régimen general (25%)	-	-
Total cuota	-	-
Hacienda Pública acreedora/(deudora) Impuesto sobre Sociedades	-	-

14.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros	
	2020	2019
Pérdida/ Ingreso contable antes de impuestos	**396.762**	**782.164**
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	396.762	782.164
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Cuota líquida en régimen general (25%)	-	-
Ingreso / (Gasto) por impuesto sobre sociedades	-	-
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	-	-

14.3 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 31 de marzo de 2020, la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección todos los impuestos desde la constitución de la Sociedad Dominante.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los 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 consolidados.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o período impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

15. Ingresos y gastos

15.1 Ingresos ordinarios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Ingresos por arrendamiento (Nota 6)	1.780.830	1.659.756
Refacturación de gastos	116.574	116.574
Total importe neto de la cifra de negocios	**1.897.404**	**1.776.330**

La totalidad de los ingresos por arrendamiento del Grupo se ha realizado en España.

15.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Servicios de profesionales independientes	15.420	58.381
Primas de seguros	12.360	-
Servicios Bancarios	1.067	927
Otros servicios	-	1.917
Tributos	534.702	-
Total	**563.549**	**61.225**

15.3 Gastos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Intereses de préstamos y otros		
Con entidades financieras (Notas 12 y 16.1)	359.560	355.565
Con empresas del Grupo y asociadas (Nota 16.1)	236.505	233.906
Gastos financieros	**596.065**	**589.471**

15.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad del Grupo incluida en el perímetro de consolidación a los resultados del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y 2019 ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros	
	2020	2019
Integración global:		
Global Moyogi, S.L.U.	(2.666)	(806)
Las Tablas 40, Madrid, S.L.U.	374.391	664.474
Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U.	25.037	118.496
	396.762	**782.164**

16. Operaciones y saldos con partes vinculadas

16.1 Operaciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y 2019 es el siguiente:

Periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2020

	Euros
	Gastos Financieros
Socio Unico:	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	236.505
Vinculadas:	
J. Safra Sarasin	359.560
	596.065

Periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2019

	Euros
	Gastos Financieros
Socio Unico:	
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	233.906
Vinculadas:	
J. Safra Sarasin	355.565
	589.471

16.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos con vinculadas en el balance consolidado al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

31 de marzo de 2020

	Euros			
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a corto plazo
Socio Único:				
JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	20.268.750	-	256.125	1.261.991
Vinculadas:				
J. Safra Sarasin	67.058.337	3.198.364	-	-
	87.327.087	**3.198.364**	**256.125**	**1.261.991**

31 de diciembre de 2019

	Euros			
	Deuda financiera a largo plazo	Derivados	Otras deudas financieras a corto plazo	Inversiones empresas del Grupo y asociadas a corto plazo
Socio Único: JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.	20.268.750	-	351.920	660.634
Vinculadas: J. Safra Sarasin	67.058.337	2.793.956	-	-
	87.327.027	**2.793.956**	**351.920**	**660.634**

Con fecha 21 de septiembre de 2018 y 17 de mayo de 2018, las sociedades dependientes, Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. y Rios Rosas 24, Madrid, S.L.U., respectivamente, suscribieron dos préstamos con el Socio Único, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company por importe de 16.650.000 y 3.618.750 euros, respectivamente, con vencimiento estipulado para de 2033, ambos son amortizables al vencimiento y presentan un tipo de interés de mercado.

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, estos préstamos han devengado unos gastos financieros por importe de 236.505 euros (233.906 euros en 2019).

16.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

En el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo carece de personal propio, por lo que las funciones de Alta Dirección del Grupo las lleva acabo el Consejo de Administración, sin percibir retribución alguna por este concepto.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no se han producido retribuciones, dietas, primas de seguro de responsabilidad civil, ni ninguna otra clase de prestación a los miembros del Consejo de Administración.

No existen anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados los Administradores de la Sociedad Dominante están formados por dos varones y una mujer.

16.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

En el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 los miembros del Consejo de Administración de Global Moyogi, S.L.U. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

17. Retribución a los auditores

Los honorarios para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y del ejercicio 2019 relativos a servicios de auditoría de cuentas de las distintas sociedades que componen el Grupo Global Moyogi, S.L.U. y sociedades dependientes, prestados por el auditor principal Deloitte, S.L. y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Servicios de auditoría	22.000	22.000
Total servicios de auditoría y relacionados	22.000	22.000
Otros servicios	-	-
	22.000	**22.000**

18. Información sobre medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria consolidada de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

19. Información sobre la gestión del riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. 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 la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está controlada por los Administradores del Grupo. Los Administradores identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad. El Consejo proporciona políticas escritas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como, riesgo de mercado, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez e inversión del excedente de liquidez.

Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.

- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo mantiene efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de marzo de 2020 por 3.451.545 euros (2.885.948 euros a 31 de diciembre de 2019) que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.
El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

Riesgo de solvencia

A 31 de marzo de 2020 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 64.110.955 euros (64.676.552 euros a 31 de diciembre 2019) tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Euros	
	2020	2019
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos hipotecarios	67.562.500	67.562.500
Intereses devengados pendientes de pago	-	-
Tesorería y equivalentes	(3.451.545)	(2.885.948)
Endeudamiento financiero neto bancario	**64.110.955**	**64.676.552**

Gestión de capital

El Grupo se financia con fondos propios y deuda. Es política del Grupo salvaguardar la gestión del capital para mantener la confianza de los inversores, acreedores y del mercado, así como soportar el continuo desarrollo y crecimiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo puede ajustar el importe a pagar a los Socios, devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base a la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Total endeudamiento financiero bancario	67.562.500	67.562.500
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes y Otros activos financieros corrientes	(3.451.545)	(2.885.948)
Deuda neta	64.110.955	64.676.552
Patrimonio neto	49.558.300	49.565.946
Total capital	**113.669.255**	**114.242.498**
Ratio de endeudamiento	56,4%	56,6%

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de la 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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 (Nota 4.1).

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad Dominante no cumple el requisito asociado a la incorporación de sus acciones al mercado bursátil, cuya fecha límite es el 27 de septiembre de 2020. En este sentido, el Consejo de Administración ha aprobado en su sesión del 13 de julio de 2020, el inicio del proceso que permitirá incorporar las acciones de la Sociedad al mercado alternativo bursátil (MAB) en los próximos meses. Por este motivo, y considerando el apoyo del Socio, los Administradores del Grupo estiman que el requisito de cotización junto con el resto de los requisitos exigidos para poder aplicar el régimen fiscal especial, se cumplirán según los términos establecidos por la normativa vigente, y que el Grupo permanecerá acogida al régimen SOCIMI.

20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo no tiene garantías prestadas a terceros. Así mismo, no tiene pasivos contingentes significativos.

21. Hechos posteriores

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 2.042.800 euros, el cual fue pagado con fecha 28 de abril de 2020.

El estado contable provisional formulado de la Sociedad Dominante de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 24 de abril de 2020	2.042.800
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 24 de abril de 2020	2.438.136
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(2.042.800)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	395.336

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.987 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

Con fecha 29 de junio de 2020 el Socio Único de la Sociedad Dominante aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 599.873 euros, el cual fue pagado con fecha 1 de julio de 2020.

El estado contable provisional formulado de la Sociedad Dominante de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 29 de junio de 2020	599.873
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 29 de junio de 2020	1.256.621
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(599.873)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	372.759

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En todo caso, los Administradores estiman que, a la fecha, el impacto sobre la actividad del Grupo sería poco significativo, ya que el Grupo cuenta únicamente con dos activos inmobiliarios de oficinas, los cuales se encuentran ocupados al 100% (un inquilino en cada activo inmobiliario), y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo, y por tanto consideran que su efecto sobre las operaciones y flujos de caja del Grupo es limitado con la información disponible a la fecha de formulación de las presentes estados financieros intermedios consolidados.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores de la Sociedad Dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los Administradores de la Sociedad Dominante han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base a la mejor información disponible en la fecha de preparación de estos estados financieros intermedios consolidados, que el Grupo dispone de mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de como evolucionen ciertas variables de mercado (precio de alquiler, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los miembros del Consejo de Administración de GLOBAL MOYOGI,S.L. han formulado los estados financieros intermedios abreviados (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y notas explicativas intermedias abreviadas) de la Sociedad, del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito

En Madrid a 10 de agosto de 2020.

Dña. Jamila Fakiri,
Presidenta del Consejo de Administración

D. Leonardo Mattos,
Secretario del Consejo de Administración

D. Ronnie Neefs,
Vocal

Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Estados Financieros Intermedios Abreviados del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Socio Único de Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado los estados financieros intermedios abreviados de Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de marzo de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y las notas explicativas intermedias abreviadas correspondientes al periodo de tres meses terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios abreviados adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2020, así como de sus resultados correspondientes al periodo de tres meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de las notas explicativas intermedias abreviadas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las Participaciones en Empresas del Grupo y asociadas a Largo Plazo

Descripción

La Sociedad gestiona indirectamente a través de su participación en empresas del Grupo y asociadas, dos activos inmobiliarios de naturaleza patrimonial (oficinas) para su arrendamiento situados en España. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor recuperable de los mismos fuera inferior. Al 31 de marzo de 2020, la participación en empresas del Grupo y asociadas dedicadas a la actividad inmobiliaria, figuran registradas por un valor neto contable total de 48.545 miles de euros.

Tal y como se indica en la nota 4.1 de los estados financieros intermedios abreviados, la Sociedad lleva a cabo la evaluación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas comparando el patrimonio neto de las sociedades participadas con el valor en libros de la participación. En caso de que exista indicios de deterioro, por ser dicho valor en libros superior, los Administradores estiman el importe recuperable teniendo en cuenta las plusvalías asociadas a las inversiones inmobiliarias mantenidas por estas participadas o, en su caso, proyecciones de flujos de efectivo futuros de las mismas.

La Sociedad periódicamente utiliza expertos independientes para determinar el valor razonable de los activos inmobiliarios gestionados indirectamente a través de las empresas del Grupo en las que participa. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en el mercado en el cual opera la Sociedad y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han incluido, entre otros, la obtención y evaluación del análisis realizado por la Dirección de la Sociedad sobre la existencia de indicios de deterioro en cada una de las sociedades participadas.

Para aquellas participaciones con indicios de deterioro, hemos obtenido el test de deterioro realizado por la Dirección realizando los siguientes procedimientos:

- obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de los activos inmobiliarios, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría,
- con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la Sociedad,
- realizado una revisión de la totalidad de las valoraciones, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de las sociedades participadas.

Valoración de las Participaciones en Empresas del Grupo y asociadas a Largo Plazo	
Descripción	**Procedimientos aplicados en la auditoría**
La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, los métodos de valoración aplicados a los activos de patrimonio en renta han sido el de "Descuento de Flujos de Caja" y "Capitalización de rentas", que requieren realizar estimaciones sobre: • los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado, • tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización, • valor residual del activo al final del período de proyección, y • tasa de salida "exit yield". Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones de las valoraciones de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en los estados financieros intermedios abreviados.	Asimismo, hemos evaluado que los desgloses de información facilitados en la nota 5 en relación con este aspecto, resultan adecuados a los requerimientos por la normativa contable aplicable.

Responsabilidad de los administradores en relación con los estados financieros intermedios abreviados

Los administradores son responsables de formular los estados financieros intermedios abreviados adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de los estados financieros intermedios abreviados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios abreviados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios abreviados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios abreviados. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C nº 21.251

10 de agosto de 2020

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/16793
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de los estados financieros intermedios abreviados.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios abreviados

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

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

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

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros intermedios abreviados, incluida la información revelada, y si los estados financieros intermedios abreviados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las los estados financieros intermedios abreviados del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Global Moyogi, S.L.U.

Estados financieros intermedios abreviados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

GLOBAL MOYOGI, S.L.U.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE MARZO DE 2020

(Euros)

ACTIVO	Notas	31.03.2020	31.12.2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.03.2020	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE:		**48.545.355,00**	**48.545.355,00**	**PATRIMONIO NETO:**	**Nota 7**	**49.403.805,05**	**49.406.470,79**
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	**Nota 5**	**48.545.355,00**	**48.545.355,00**	**FONDOS PROPIOS-**			
Instrumentos de patrimonio		48.545.355,00	48.545.355,00	**Capital escriturado**		**1.939.071,00**	**1.939.071,00**
				Prima de asunción		**7.756.284,00**	**7.756.284,00**
				Reservas-		**(2.790,06)**	**(2.790,06)**
				Otras reservas		(2.790,06)	(2.790,06)
				Remanente		**868.874,43**	**-**
				Resultados de ejercicios anteriores		**(8.568,58)**	**(8.568,58)**
				Otras aportaciones de socios		**38.853.600,00**	**38.853.600,00**
				Resultado del periodo		**(2.665,74)**	**868.874,43**
				PASIVO CORRIENTE:		**1.510,23**	**25.200,23**
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	**Nota 8**	**1.510,23**	**25.200,23**
ACTIVO CORRIENTE:		**859.960,28**	**886.316,02**	Acreedores varios		1.510,23	25.189,72
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**Nota 6**	**859.960,28**	**886.316,02**	Otras deudas con Administraciones Públicas	**Nota 9**	-	10,51
TOTAL ACTIVO		**49.405.315,28**	**49.431.671,02**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**49.405.315,28**	**49.431.671,02**

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas intermedias abreviadas adjuntas forman parte integrante del balance abreviado al 31 de marzo de 2020.

GLOBAL MOYOGI, S.L.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL PERIODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2020

(Euros)

	Notas	31.03.2020	31.03.2019 (*)
Otros gastos de explotación:		**(2.665,74)**	**(805,81)**
Servicios exteriores	**Nota 11.1**	(2.665,74)	(805,81)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(2.665,74)**	**(805,81)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(2.665,74)**	**(805,81)**
Impuestos sobre Beneficios	**Nota 9**	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		**(2.665,74)**	**(805,81)**

(*) Datos no auditados

Las Notas 1 a 15 descritas en las notas explicativas intermedias abreviadas adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

Global Moyogi, S.L. (Sociedad Unipersonal)

Notas explicativas intermedias abreviadas
del periodo de tres meses terminado el
31 de marzo de 2020

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

Global Moyogi, S.L.(Sociedad Unipersonal), (en adelante, la Sociedad) se constituyó el 31 de enero de 2018. Es una sociedad constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital, mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, D.José Luis Martínez-Gil Vich con el número 302 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid bajo los datos registrales: Tomo 37.114, Folio 167, Sección 8, Hoja M-662459 Inscripción 1ª. Su domicilio se sitúa en la calle Pradillo nº 5, bajo exterior derecha, en Madrid.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la Sociedad solicitó a la Agencia Tributaria la incorporación en el régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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.

A tenor de la citada Ley, tras ejecer esta comunicación la Sociedad dispone de un plazo de 2 años para cumplir los requisitos establecidos en la misma. Con el fin de adecuarse a la ley, con fecha 14 de septiembre de 2018 se realizaron cambios estatutarios para adecuar el objeto social, que consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:

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

- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMIs") o en el de otras entidades no residentes en territorio español cuyos estatutos prevean el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, en la distribución de beneficios.

- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las SOCIMIs.

- La tenencia de acciones o participaciones de Isntituciones 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.

La duración de la Sociedad será indefinida y dio comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura pública de constitución. La Sociedad cerrará sus ejercicios sociales el 31 de diciembre de cada año.

Con fecha 27 de febrero de 2019 se trasladó el domicilio social de la Sociedad a la calle Serrano 41, 4ª planta en Madrid mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid Ignacio Paz-Ares Rodríguez, con número 482 de su protocolo.

Las cifras incluidas en estos estados financieros intermedios abreviados están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

La sociedad dominante directa es JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r l, con domicilio social en rue 5 Jean Monnet 2180 Luxemburgo. La sociedad dominante del Grupo es JSS Global Real Estate Management Company S.à r.l. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 del Grupo JSS Global Real Estate Management Company fueron formuladas por el Consejo de Administración de JSS Global Real Estate Management Company el 30 de junio de 2020, siendo aprobadas por la Junta General de accionistas de JSS Global Real Estate Management Company celebrada el 30 de junio de 2020 y depositadas en el Registro Mercantil de Luxemburgo.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad no está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas por estar exenta según se establece en el Real Decreto 602/2016, artículo tercero, mediante el cual se modifica el artículo 7 del Real Decreto 1159/2010, por no sobrepasar las dimensiones señaladas en el artículo 8 del mencionado Real Decreto y por estar integrada en el Grupo JSS Global Real Estate Management Company cuya sociedad dominante es JSS Global Real Estate Management Company S.à.r.l., con domicilio social en Luxemburgo, siendo esta sociedad la que formula estados financieros consolidados. De todos modos, la Sociedad decidio presentar voluntariamente cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019. Dichas cuentas anules consolidadas fueron elaboradas con arreglo a las Normas para la Formulación de cuentas anuales consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010 y el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones sectoriales. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 fueron formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 10 de agosto de 2020.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 del Grupo Moyogi, S.L.U. y sociedades dependientes preparadas conforme a las Normas para la Formulación de cuentas anuales consolidadas y el Plan General de Contabilidad presentan un volumen total de activos de 141.810.010 euros y un patrimonio neto atribuible al Socio Único de la Sociedad Dominante de 49.565.946 euros. Asimismo, los ingresos consolidados y el resultado consolidado atribuible al Socio Único de la Sociedad Dominante ascienden, respectivamente, a 7.576.617 euros y 2.903.841 euros de beneficio en el ejercicio 2019.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas intermedias abreviadas de los estados financieros intermedios abreviados respecto a información de cuestiones medioambientales.

1.1 Régimen SOCIMI

Global Moyogi, S.L.U., se encuentra regulada 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. El 27 de septiembre de 2018 el Socio Único solicitó la incorporación de la Sociedad al Régimen Fiscal SOCIMI, de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

El Artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. 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 mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho importe 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 procedentes 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.

2. 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles 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 la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará sujeto a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, 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 la mencionada 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 la citada Ley.

   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.

   Al 31 de marzo de 2020 la Sociedad se encuentra pendiente de cumplir con el requisito de cotización de sus acciones, así como los requisitos mercantiles de capital social mínimo y la inclusión del término "SOCIMI" en su denominación social, si bien actualmente se encuentra dentro del periodo transitorio regulado en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

   El incumplimiento de tales condiciones supondría que la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dichos incumplimientos, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente (en el caso de los requisitos de cotización de sus acciones, capital social mínimo y la inclusión del término "SOCIMI" en su denominación social, no podrían subsanarse en el ejercicio siguiente). Además, la Sociedad estará

obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios abreviados

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estos estados financieros intermedios abreviados se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto de 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- 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 Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cifras incluidas en los estados financieros intermedios abreviados están expresadas en euros.

De acuerdo con la norma 14 de la Norma de Elaboración de Cuentas Anuales (NECA) los presentes estados financieros intermedios abreviados se presentan con la misma forma y los mismos criterios establecidos que para las cuentas anuales.

2.2 Imagen fiel

Estos estados financieros intermedios abreviados adjuntos del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, así como las modificaciones a éste introducidas por el R.D. 1159/2010, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

Estos estados financieros intermedios abreviados, que han sido formuladas por el Consejo de Administración con fecha 10 de agosto de 2020.

Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 tambien se encuentran pendientes de aprobación por el Socio Único.

2.3 Principios contables aplicados

Los Administradores han formulado estos estados financieros intermedios abreviados teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichos estados financieros intermedios abreviados. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de los estos estados financieros intermedios abreviados de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

1. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 4.1).

2. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (véase Nota 14).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de marzo de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de las presentes notas explicativas intermedias abreviadas.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios abreviados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el periodo de tres meses termiando el 31 de marzo de 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

2.8 Comparación de la información

La información contenida en estos estados financieros intermedios abreviados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 para la cuenta de perdidas y ganancias abreviada, y al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 para el balance abreviado.

3. Distribución de resultados

El órgano de Administración de la Sociedad ha propuesto la siguiente distribución de los beneficios del ejercicio 2019:

	Euros
Base de reparto:	
Beneficio del ejercicio	868.874,43
Distribución:	
Reserva legal	86.887,44
Dividendo a cuenta	781.986,99

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.986,99 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

Al 31 de marzo de 2020, dicha distribución se encuentra pendiente de aprobación por el Socio Único, por lo que se encuentra registrado en el epígrafe "Remanente" del balance abreviado al 31 de marzo de 2020 adjunto.

3.1 Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. 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 SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir sus beneficios 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.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- 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 a que se refiere el apartado 2 del Artículo 3 de la Ley 11/2009, 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. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- 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.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios abreviados del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, son las siguientes:

4.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a. Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

Se consideran empresas del Grupo cuando los estatutos sociales u otros acuerdos otorgan a Global Moyogi, S.L.U. el control de la participada, y son empresas asociadas cuando la participación se encuentra por encima del 20% y existe influencia significativa en la gestión.

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

4.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también 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.

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

4.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

4.4 Impuesto sobre Beneficios

4.4.1 Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y diferencias temporarias) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

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

4.4.2 Régimen SOCIMI

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena 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, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

4.5 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones. La Sociedad no realiza operaciones en moneda distinta al Euro.

4.6 Ingresos y gastos

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

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.

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

La Sociedad, en su condición de holding, y tal como se establece en la consulta 2 BOICAC 79/Septiembre 2009 Importe neto de la cifra de negocios de una "Holding", reconoce los dividendos y otros ingresos – cupones, intereses- devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas,

así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadasen, en el epígarfe de "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

4.7 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de los estados financieros intermedios abreviados diferencian 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 abreviados 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 abreviados sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas intermedias abreviadas.

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.

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 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 la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

4.9 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado y de acuerdo con las condiciones reflejadas en los contratos. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.10 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 la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados 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.

Del mismo modo, son pasivos 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 cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5. Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo

La composición y el movimiento del saldo del epígrafe "Instrumentos de patrimonio" al cierre del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y del ejercicio 2019 es el siguiente:

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo 2020

	Euros		
	31-12-2019	Altas	31-03-2020
Empresas del Grupo:			
Coste:			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	38.853.600,00	-	38.853.600,00
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	9.691.755,00	-	9.691.755,00
	48.545.355,00	-	**48.545.355,00**

Ejercicio 2019

	Euros		
	31-12-2018	Altas	31-12-2019
Empresas del Grupo:			
Coste:			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	38.853.600,00	-	38.853.600,00
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	9.691.755,00	-	9.691.755,00
	48.545.355,00	-	**48.545.355,00**

Con fecha 20 de septiembre de 2018, el Socio Único de la Sociedad aportó a la Sociedad el 100% de la participaciones de Ríos Rosas 24 Madrid,S.L.U. Como contraprestación, la Sociedad llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 1.935.471 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 4,00744 euros por participación emitida.

Con fecha 13 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirio el 100% de las participaciones de Las Tablas 40, S.L.U. a un tercero por importe de 3.600,00 euros. Posteriormente, la Sociedad realizo una aportación monetaria de 38.850.000,00 euros a la sociedad participada de Las Tablas 40, S.L.U.

En cumplimiento del Artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad ha comunicado las participaciones que exceden del 10% en las sociedades descritas en el cuadro anterior.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y del ejercicio 2019 es la siguiente:

1. Participación:

Compañía	% Participación Nominal		Actividad	Domicilio Social
	Directa	Efectiva		
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)	100%	100%	adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.	Calle Serrano 41, 4ª planta en Madrid
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (a)	100%	100%		

(a) No auditada

2. Situación patrimonial:

Periodo de tres meses terminado el 31 de marzo 2020

Compañía	Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos
		Explotación	Neto			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)	3.600,00	1.194.901,27	695.285,64	38.611.153,46	39.310.039,10	-
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (a)	3.000,00	218.720,01	122.270,27	9.682.668,23	9.807.938,50	-
	6.600,00	**1.413.621,28**	**815.55.91**	**48.293.821,69**	**49.117.977,60**	-

(a) Datos obtenidos de los estados financieros intermedios del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, no auditados.

Ejercicio 2019

Compañía	Euros					
	Capital	Resultado		Resto de Patrimonio	Total Patrimonio	Dividendos
		Explotación	Neto			
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U. (a)	3.600,00	4.714.602,67	2.638.938,04	36.362.910,45	39.005.448,49	753.023,00
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. (a)	3.000,00	713.818,51	307.826,68	9.388.553,94	9.699.381,62	158.774,49
	6.600,00	**5.428.421,18**	**2.946.764,72**	**45.751.464,39**	**48.704.829,11**	**911.797,49**

(a) Datos obtenidos de las cuentas anuales del ejercicio 2019, no auditados.

Para determinar la existencia de deterioro de valor de las participaciones en empresas del Grupo al 31 de marzo de 2020, se ha considerado como mejor evidencia del importe recuperable, la parte proporcional del patrimonio neto de las sociedades participadas, corregido por las plusvalías tácitas a la fecha.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no se ha registrado deterioro alguno en las mencionadas participaciones.

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas, y no disponen de ningún tipo de restricción a su disponibilidad.

7. Patrimonio Neto y Fondos Propios

7.1 Capital social, prima de asunción y otras aportaciones de accionistas

Capital social

La Sociedad se constituyó el 31 de enero de 2018 con un capital social de 3.600 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas.

En septiembre de 2018, el Socio Único de la Sociedad aportó el 100% de las participaciones de Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U. Como contraprestación, la Sociedad Dominante llevó a cabo una ampliación de capital social mediante la emisión de 1.935.471 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de asunción de 4,00744 euros por participación emitida.

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el capital social de la Sociedad asciende a 1.939.071 euros, representado por 1.939.071 de participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el Socio Único de la Sociedad es la ISS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r.l. con el 100% de las participaciones representativas del capital de la misma.

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, en relación a los artículos 438 y siguientes, la Sociedad:

- Tiene inscrita la condición y la identidad del Socio Único de la Unipersonalidad en el Registro Mercantil.
- Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no mantiene contratos con su Socio Único.

Prima de asunción

El texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, permite expresamente la utilización del saldo de la prima de asunción para ampliar capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Esta reserva es de libre disposición siempre y cuando como consecuencia de su distribución no se sitúen los fondos propios de la Sociedad por debajo de la cifra del capital social.

Otras aportaciones de socios

En el ejercicio 2018, el Socio Único de la Sociedad realizo una aportación dineraria a la Sociedad de fondos por importe de 38.853.600 euros.

7.2 Reservas

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 % del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 % 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 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad 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 podrán exceder del 20 por ciento del capital social.

El movimiento de los fondos propios durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y 2019 ha sido el siguiente (en euros):

	Capital	Prima de asunción	Reserva Legal	Otras reservas	Otras aportaciones de socios	Remanente	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2018	1.939.071,00	7.756.284,00	-	(2.790,06)	38.853.600,00	-	-	(8.568,89)	48.537.996,05
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(805,81)	(805,81)
Aplicación del resultado 2018	-	-	-	-	-	(8.568,58)	-	8.568,58	-
Saldo al 31 de marzo de 2019 (*)	1.939.071,00	7.756.284,00	-	(2.790,06)	38.853.600,00	(8.568,89)	-	(805,81)	48.536.790,55
Saldo al 31 de diciembre de 2019	1.939.071,00	7.756.284,00	-	(2.790,06)	38.853.600,00	-	(8.568,58)	868.874,43	49.486.470,79
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	-	(2.665,74)	(2.665,74)
Distribución del resultado 2019	-	-	-	-	-	868.874,43	-	(868.874,43)	-
Saldo a 31 de marzo de 2020	1.939.071,00	7.756.284,00	-	(2.790,06)	38.853.600,00	868.874,43	(8.568,58)	(2.665,74)	49.483.805,05

(*) Datos no auditados

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.986,99 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

8. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es como sigue:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		
Acreedores varios	1.510,23	25.189,72
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 9)	-	10,51
	1.510,23	**25.200,23**

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

9. Administraciones Públicas y situación fiscal

La composición del epígrafe de saldos relacionados con la Hacienda Pública al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Saldos acreedores:		
Corriente-		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	10,51
	-	**10,51**

9.1 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio. La conciliación entre el resultado contable, la base imponible de Impuesto sobre Sociedades y la cuenta por cobrar o pagar existente por este concepto al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Resultado contable antes de impuestos:	**(2.665,74)**	**868.874,43**
Base imponible previa régimen tipo general	-	-
Compensación bases imponibles negativas	-	-
Base imponible régimen tipo general	-	-
Base imponible contable SOCIMI	(2.665,74)	868.874,43
Cuota régimen general (25%)	-	-
Cuota régimen SOCIMI (0%)	-	-
Hacienda Pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	-	-

9.2 Conciliación del resultado del gasto por impuesto

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Pérdida/Ingreso contable antes de impuestos:	**(2.665,74)**	**868.874,43**
Resultado contable régimen general	-	-
Resultado contable régimen SOCIMI	(2.665,74)	868.874,43
Cuota líquida en régimen General (25%)	-	-
Cuota líquida en régimen SOCIMI (0%)	-	-
Gasto (Ingreso) por Impuesto sobre Sociedades	-	-
Impuesto corriente	-	-
Impuesto diferido	-	-

9.3 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 31 de marzo de 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde la constitución de la Sociedad.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los 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 abreviados del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

10. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

Las SOCIMIs son sociedades que se utilizan como vehículos de inversión inmobiliaria, y que disfrutan de un régimen fiscal especial regulado en los artículos 8 a 13 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, que además establecen las obligaciones de información de este régimen que son las siguientes:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación de este régimen fiscal.

   La Sociedad no tiene Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación de este régimen fiscal.

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado éste, diferenciando la parte de que procede de rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

   El desglose de las reservas al 31 de marzo de 2020 por tipo de gravamen es el siguiente (en euros):

Sujetas al tipo de gravamen del 0%	(2.790,06)
Sujetas al tipo de gravamen del 19%	-
Sujetas al tipo general de gravamen	-

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal, diferenciando la parte de que procede de rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

   Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha distribuido dividendos distribuidos con cargo a beneficios.

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 2.042.799,58 euros, el cual fue pagado con fecha 28 de abril de 2020.

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.986,99 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

Con fecha 29 de junio de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 599.872,75 euros, el cual fue pagado con fecha 1 de julio de 2020.

Todos los dividendos distribuidos proceden de rentas sujetas a tipo de gravamen del cero por ciento.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

Durante el perdiodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha distribuido dividendos distribuidos con cargo a reservas.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refiere las letras c) y d) anteriores.

Ver letras c) y d)

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

La fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley corresponden a:

	Fecha adquisición
Las Tablas 40 Madrid, S.L.U.	13 de septiembre de 2018
Ríos Rosas 24 Madrid, S.L.U.	20 de septiembre de 2018

g) Identificación del activo que se computa dentro del 80% da que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todos los activos que mantiene la Sociedad dentro de los epígrafes correspondientes computan dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de Ley11/2009, modificado por la Ley 16/2012.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen especial establecido en esta Ley, que se han dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

En el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 no se han dispuesto de reservas.

11. Ingresos y gastos

11.1 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Servicios de profesionales independientes	2.420,00	717,5
Servicios Bancarios	245,74	88,31
Total	**2.665,74**	**805,81**

12. Operaciones y saldos con empresas del Grupo, asociadas y partes vinculadas

12.1 Operaciones con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y 2019 no se han producido operaciones con empresas del Grupo, asociadas o vinculadas.

12.2 Saldos con empresas del Grupo, asociadas y vinculadas

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no mantiene saldos con empresas del Grupo, asociadas o vinculadas.

12.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Durante el presente periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 ni en el ejercicio 2019, ninguno de los miembros del Consejo de Administración ha percibido sueldos, dietas o remuneración de cualquier clase, ni anticipos ni créditos y no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida con ninguna de dichas personas físicas.

La Sociedad no ha satisfecho en el presente periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 ni en el ejercicio 2019 importe alguno en concepto de pago por prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad.

Asimismo, durante el presente periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 ni en el ejercicio 2019 la Sociedad no mantiene personal, por lo que no existe Alta Dirección, siendo desempeñadas estas funciones por los administradores.

Adicionalmente en cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2007, a continuación se indica la distribución por sexos de los administradores de la Sociedad durante el presente periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020:

	Nº Hombres	Nº Mujeres
Administradores	2	1
Total	2	1

12.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 los miembros del Consejo de Administración de Global Moyogi, S.L.U. no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

13. Otra información

13.1 Honorarios de auditoría

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020 y en el ejercico 2019, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Euros	
	31.03.2020	31.12.2019
Servicios de auditoría	5.000	5.000
Total servicios profesionales	**5.000**	**5.000**

13.2 Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en estas notas explicativas intermedias abreviadas.

14. Información sobre la gestión del Riesgo Financiero

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito, liquidez y fiscales. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

La Sociedad recibe todos sus ingresos de sus sociedades participadas, lo cual le permite gestionar el riesgo de crédito al conocer la situación de sus cuentas a cobrar.

Asimismo, el riesgo de crédito procedente de los saldos depositados en tesorería es mínimo, ya que dichos saldos se encuentran depositados en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Riesgo de liquidez

La política de liquidez de la Sociedad tiene como objetivo que la misma mantenga disponibilidad de fondos para atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad. El departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad préstamos y de cuentas corrientes con el Grupo al que pertenece.

La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad (que comprende las disponibilidades de crédito) y el efectivo en función de los flujos de efectivo esperados.

Riesgo de tipos de interés

Dado que la Sociedad no tiene deuda financiera al 31 de marzo de 2020, los Administradores de la Sociedad consideran que el riesgo de tipo de interés no es significativo.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad realiza la totalidad de sus operaciones en euros por lo que el riesgo de variación del tipo de cambio no es significativo.

Riesgo de precio

Respecto a los riesgos de precio, la Sociedad no está expuesta al riesgo del precio de los títulos de capital debido a que no posee inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance abreviado como disponibles para la venta o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de la 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están 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 (Nota 3.1).

Al 31 de marzo de 2020, la Sociedad no cumple el requisito asociado a la incorporación de sus participaciones al mercado bursátil, cuya fecha límite es el 27 de septiembre de 2020. En este sentido, el Consejo de Administración ha aprobado en su sesión del 13 de julio de 2020, el inicio del proceso que permitirá incorporar las acciones de la Sociedad al mercado alternativo bursátil (MAB) en los próximos meses. Por este motivo, y considerando el apoyo del Socio, los Administradores de la Sociedad estiman que el requisito de cotización junto con el resto de requisitos exigidos para poder aplicar el régimen fiscal especial, se cumplirán según los términos establecidos por la normativa vigente, y que la Sociedad permanecerá acogida al régimen SOCIMI.

14. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene garantías prestadas a terceros ni tiene pasivos contingentes significativos.

15. Hechos posteriores

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 2.042.799,58 euros, el cual fue pagado con fecha 28 de abril de 2020.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 27 de abril de 2020	2.042.799,58
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 27 de abril de 2020	2.438.135,69
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(2.042.799,58)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	395.336, 11

Con fecha 27 de abril de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del ejercicio 2019, por importe de 781.986,99 euros, el cual fue pagado en esa misma fecha.

Con fecha 29 de junio de 2020 el Socio Único de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2020 por importe de 599.872,75 euros, el cual fue pagado con fecha 1 de julio de 2020.

El estado contable provisional formulado de acuerdo con los requisitos legales y que ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución del mencionado dividendo se expone a continuación:

	Euros
Dividendo a cuenta 29 de junio de 2020	599.872,75
Previsión de tesorería	
Saldo tesorería a 29 de junio de 2020	1.256.620,69
Cobros/Pagos proyectados a fecha de pago del dividendo	-
Pago del dividendo	(599.872,75)
Saldo Tesorería proyectado después de la fecha del pago del dividendo	372.759,06

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios abreviados es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En todo caso, los Administradores estiman que, a la fecha, el impacto sobre la actividad de Sociedad sería poco significativo, ya que las dos sociedades participadas cuentan únicamente con dos activos inmobiliarios de oficinas (un activo en por cada sociedad participada), los cuales se encuentran ocupados al 100% por un inquilino en cada uno de ellos, y los cuales presentan unos contratos de arrendamiento a largo plazo, y por tanto consideran que su efecto sobre las operaciones y flujos de caja de la Sociedad es limitado con la información disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios abreviados.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los Administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base a la mejor información disponible en la fecha de preparación de estos estados financieros intermedios abreviados, que la Sociedad dispone de mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de como evolucionen ciertas variables de mercado (precio de alquiler, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

FORMULACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS ABREVIADOS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto por la legislación vigente, los miembros del Consejo de Administración de GLOBAL MOYOGI,S.L. han formulado los estados financieros intermedios abreviados (balance abreviado, cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y notas explicativas intermedias abreviadas) de la Sociedad, del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito

En Madrid a 10 de agosto de 2020.

Dña. Jamila Fakiri,
Presidenta del Consejo de Administración

D. Leonardo Mattos,
Secretario del Consejo de Administración

D. Ronnie Neefs,
Vocal

ANEXO V Informes de valoración de los activos de la Compañía

J. SAFRA SARASIN
ASSET MANAGEMENT

SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

INFORME DE VALORACIÓN

Av. Camino de Santiago 40, Madrid, 28050
23 de Julio 2020

savills
AGUIRRE NEWMAN

savills-aguirrenewman.es

Uso Oficial

Índice

1.0	Instrucciones y objeto de trabajo
2.0	Base de valoración
3.0	Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales
4.0	Metodologías de Valoración
5.0	Confidencialidad y Limitaciones
6.0	Valor de mercado
7.0	Activo objeto de valoración

Anexo I	Principios generales de Valoración RICS
Anexo II	Informes de mercado

J. SAFRA SARASIN
ASSET MANAGEMENT

1.0 Instrucciones y Objeto de Trabajo

savills
AGUIRRE NEWMAN

Confidencial

1.0. Instrucciones y Objeto de Trabajo

23 de Julio 2020

Savills Aguirre Newman Valoraciones
y Tasaciones S.A.U.
Pº de la Castellana, 81, 2ª Planta
28046 Madrid
Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

MultiConcept Fund Management S.A..
5, rue Jean Monnet
L-2180
Luxembourg

Acting as the alternative investment fung manager ("**AIFM**") of
JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF
A Luxembourg investment fund pursuant to the law of February 13, 2007
regarding specialized investment funds in the form of a
fonds commun de placement (the "**AIF**")

Whose management company is
JSS Global Real Estate Management Company S. à r.l.
35, boulevard Prince Henri
L-1724 Luxembourg
Grand Duchy of Luxembourg
R.C.S. Luxembourg : B 210559
(the "**Management Company**")

PROPIEDADES: Oficina en Av. Camino de Santiago 40

Estimados Señores

- De acuerdo con los términos de contratación de Julio firmados entre JSS Global Real Estate Management Company S. à r.l. (ahora en adelante J. SAFRA SARASIN) y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.; con el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado a fecha de valoración del 31 de Marzo 2020, de la cartera inmobiliaria objeto de valoración , indicadas en el punto 6 (Valoración del Activo) del presente informe.
- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en noviembre de 2019 y efectiva desde 31 de enero de 2020 "RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards".
- Desconocemos que exista algún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con los activos, que nos impida proporcionarle una valoración independiente de los activos conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book.
- La valoración ha sido realizada por valoradores "MRICS Registered Valuers", debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y compresión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Ni Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. ni los valoradores externos implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones confirma que tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional el cual cubre para esta valoración la potencial reclamación hasta la cantidad acordada y firmada en los términos de contratación arriba indicados. Así mismo tiene un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure") . De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- El presente Informe de Valoración detalla el alcance de las investigaciones, método de valoración y otros aspectos que conciernen a la propiedad.
- Las propiedades han sido inspeccionadas en tiempo y forma por personal de Savills Aguirre Newman y/o autorizadas por la misma. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles.
- La valoración ha sido solicitada para finalidad contable y como parte del proceso de incorporación en el MAB de J. SAFRA SARASIN. De utilizarse este informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas en la carta de instrucción, declinaremos toda la responsabilidad u obligación frente a las partes.
- Entendemos que a efectos de valoración, se ha ignorado cualquier tipo de hipoteca, cargas o gravámenes que puedan afectar a los derechos de J. SAFRA SARASIN , sobre los activos objeto de valoración.
- Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

J. SAFRA SARASIN
ASSET MANAGEMENT

2.0 Base de Valoración

savills

AGUIRRE NEWMAN

Confidencial

2.0 Base de Valoración

- Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicada en Noviembre de 2019 y efectiva desde el 31 de enero de 2020 “RICS Valuation – Professional Standards. Incorporating the International Valuation Standards”.
- El Estándar de Valoración 3 del Red Book (edición 2020) reconoce las bases de valoración posibles, y de acuerdo con las instrucciones recibidas, la base de valoración de la presente instrucción es Valor de Mercado, cuya definición se detalla a continuación :
  - *“El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”*
- Es necesario saber que en el contexto de un mercado libre y abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular, debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, efectos fiscales y otras sinergias.
- Por tanto, toda valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por tanto, el valor obtenido constituye únicamente un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.

J. SAFRA SARASIN
ASSET MANAGEMENT

3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

savills

AGUIRRE NEWMAN

Uso Oficial

3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.1. Supuestos Generales

3.1. Supuestos Generales

- Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración:

a) Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en los Títulos de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que las propiedades se vendería libre de las mismas.

b) Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de las propiedades y que la misma, es veraz, completa y correcta.

c) Que la información urbanística proporcionada por J. SAFRA SARASIN es correcta. Resaltamos que a efectos de valoración, se ha confiado en la información facilitada sobre el estado de desarrollo urbanístico de los activos y no se han realizado en ningún caso comprobaciones en las correspondientes administraciones municipales. Entendemos así que las propiedades cuentan con todas las licencias y permisos urbanísticos necesarios.

d) Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.

e) Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades.

f) Que los activos se encuentran en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes de los edificios que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que las inspecciones realizadas de las propiedades y el presente informe no constituyen un estudio estructural de las propiedades ni comprobación del estado técnico de sus servicios.

g) Que las propiedades están conectadas o pueden estar conectadas sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.

h) Que los edificios no ha sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

i) Que los suelo afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

j) Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

k) Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

l) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de las propiedades.

3.1. Supuestos Generales

m) En el caso de que J. SAFRA SARASIN no tenga aprobadas en los distintos activos analizados, y de acuerdo con los supuestos empleados en la descripción de las distintas valoraciones, las distintas fases de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística para construir los inmuebles según la promoción prevista, se ha tenido en cuenta que se obtendrá la aprobación de las distintas fases urbanísticas hasta la consecución de las licencias de obra, de acuerdo con los tiempos normales de aprobación en situaciones normales de mercado y con una actitud activa por parte del cliente de obtener las correspondientes aprobaciones.

3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.2. Condiciones Generales

3.2. Condiciones Generales

- Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

  a) No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.

  b) Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).

  c) No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.

  d) Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

  e) En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.

  f) Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

  g) Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

3.0. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.3. Supuestos Especiales

3.3. Supuestos Especiales

- De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.
- En el presente Informe no se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

J. SAFRA SARASIN
ASSET MANAGEMENT

4.0 Metodologías de Valoración

savills
AGUIRRE NEWMAN

4.0. Metodologías de valoración

4.1. Patrimonio en Renta

4.1. Patrimonio en Renta

- Los métodos de valoración empleados son Metodología de Capitalización de Rentas, Descuento de Flujo de Caja (DFC) y Comparación.
- La Metodología de Capitalización de Rentas proporciona una indicación de valor mediante la conversión de flujos de efectivo futuros en un único valor de capital actual. Al objeto de evaluar el valor de mercado de la propiedad, la rentabilidad sostenible futura se capitaliza a una tasa de rendimiento que refleja los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad y su potencial comercial. Así mismo, si existe evidencia de las transacciones comparables realizadas en ese mercado, las analizamos y aplicamos. Puede resultar apropiado aplicar ciertos enfoques más amplios o detallados del método de capitalización de rentas, especialmente en relación con propiedades ligadas a una actividad económica de mayor tamaño o más compleja. Pueden analizarse los flujos de caja descontados y los diferentes flujos de ingresos.
- Para determinar el valor de un inmueble mediante DFC se ha realizado una estimación de los gastos del inmueble, las rentas contratadas y la renta de mercado considerada para la superficie vacía. Se consideran igualmente unos costes asociados a los espacios vacíos, costes de realquiler y la venta a futuro del inmueble a una yield. La actualización de los gastos, las rentas y el valor en venta futuro se realiza mediante una tasa de descuento (TIR).
- Resaltamos que hemos realizado la valoración de los inmuebles englobados en la presente cartera basándonos en lo acordado en los contratos vigentes o los acuerdos de pre-alquiler, proporcionados por el cliente. De esta manera se ha tenido en cuenta la renta actual que generan estos inmuebles, así como su potencial de renta en función de los niveles de renta de mercado estimados para cada uno de ellos y de las condiciones de los contratos de alquiler vigentes en los mismos. Estas rentas proporcionan una determinada rentabilidad inicial (Initial Yield), que se puede comparar con las rentabilidad exigidas por el mercado actual atendiendo a la localización, características, inquilinos y rentas del activo.
- La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración. En el caso de no disponer de comparables válidos en el entorno inmediato, se pueden emplear comparables de otras ubicaciones que sean similares en cuanto a nivel socioeconómico, comunicaciones, nivel de equipamientos y servicios, etc.
- Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.
- Hemos confiado en las superficies proporcionadas por J. SAFRA SARASIN, no habiendo hecho en ningún caso mediciones ni indagaciones sobre la superficie de los activos.
- Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada por el cliente se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada por el cliente.
- Cuando fuera oportuno, hemos estimado los costes de reforma en caso de que fuera necesaria una reforma para lograr la renta de mercado estimada. En estos casos, la información de costes de reforma ha sido proporcionada por el cliente y basada en el estado de conservación aparente observada en nuestras inspecciones de los inmuebles.
- Para determinar el valor de mercado de este tipo de activos se han estimado diferentes tipologías de costes, tales como reletting fee, void period, vacancy rate, management fee, contingencias, bonificaciones, etc. usuales a lo largo del proceso de gestión de los mismos.

J. SAFRA SARASIN
ASSET MANAGEMENT

5.0 Confidencialidad y Limitaciones

savills
AGUIRRE NEWMAN

Confidencial

5.0. Confidencialidad y Limitaciones

- De acuerdo con nuestra práctica y con las recomendaciones de RICS, el presente informe de valoración se proporciona únicamente para la finalidad indicada anteriormente en la Sección 1. Así mismo, comunicamos que el presente informe de valoración es confidencial para la parte a la que está dirigida y no se aceptan responsabilidades de terceros, sobre la totalidad o parte de su contenido. Si cualquier tercer parte toma decisiones en base al presente informe, será a su propia cuenta y riesgo.

- Ni la totalidad ni parte de este documento o de alguna de las referencias aquí expuestas podrán ser publicadas ni incluidas en documentos públicos, circulares, declaraciones u otros informes, sin previo consentimiento por escrito de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. en cuanto al contenido y la forma de la publicación.

- En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por J. SAFRA SARASIN sin haber procedido a su verificación independiente. Por tanto, Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, falsa representación, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.

- Recomendamos que con anterioridad a llevar a cabo cualquier transacción financiera basada en este informe, se realice la correspondiente verificación así como la validez de la información contenida, así como de los supuestos que hemos adoptado.

Atentamente,

Eduardo Martins Pimenta MRICS
Director Nacional Valoraciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Iván López Sánchez MRICS
Director Valoraciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

J. SAFRA SARASIN
ASSET MANAGEMENT

6.0 Valor de mercado

savills
AGUIRRE NEWMAN

Uso Oficial

6.0. Valor de mercado

6.1. Valor del activo

6.1. Valor del activo

- Considerando el activo objeto de valoración para J. SAFRA SARASIN, el Valor de Mercado total en el mercado libre a fecha 31 de Marzo de 2020, es:

118.569.000,00 €

(Ciento Dieciocho Millones Quinientos Sesenta y Nueve Mil EUROS)

- El Valor de Mercado del activo valorado en el % de titularidad de J. SAFRA SARASIN, objeto de valoración, a fecha 31 de Marzo de 2020, es:

118.569.000,00 €

(Ciento Dieciocho Millones Quinientos Sesenta y Nueve Mil EUROS)

6.0. Valor de mercado

6.2. Certeza de Valoración

6.2. Certeza de Valoración

El Libro Rojo, que establece los estándares de valoración de RICS, en su sección de las Notas de Guía, la “GN1. Certeza de la Valoración”, se refiere a circunstancias de incertidumbre anormal de mercado del siguiente modo:

- La inestabilidad del mercado. “Las perturbaciones en los mercados pueden surgir debido a acontecimientos imprevistos de carácter financiero, macroeconómico, jurídico, político o incluso a causa de los desastres naturales. Si la fecha de valoración coincide con ese acontecimiento o es inmediatamente posterior, cabe la posibilidad de que se le otorgue un nivel de certeza menor a la valoración, si se considera que los datos empíricos obtenidos son incoherentes, o si se produce una ausencia de los mismos, o si el valorador tiene que hacer frente a diversas circunstancias sin precedentes en las que tiene que basar su juicio de valor. En tales situaciones, el nivel de exigencia impuesto a los valoradores puede ser excepcionalmente duro. Aunque los valoradores sean capaces de emitir un juicio de valor en esos casos, es importante poner de relieve el contexto en el que se ha emitido ese juicio de valor.”
- La liquidez y la actividad del mercado. “En los mercados que están inactivos con niveles bajos de liquidez, el volumen de los datos disponibles que sirven de base empírica a las valoraciones es reducida. En tales casos, el valorador debe ser tan explícito y transparente como sea posible, a fin de demostrar el grado de subjetividad de la conclusión. Asimismo, en los mercados activos y que tienen mucha liquidez, el valorador debe hacer constar que existe una abundancia de datos empíricos para respaldar las conclusiones que se han formulado.”

El brote del nuevo coronavirus (COVID-19), declarado por la Organización Mundial de la Salud como una "pandemia global" el 11 de marzo de 2020, ha impactado los mercados financieros mundiales. Se han implementado diversas restricciones a los viajes por parte de numerosos países.

La actividad del mercado se ve afectada en muchos sectores. A fecha de valoración, consideramos que podemos atribuir menos peso a la evidencia previa del mercado con fines de comparación para informar plenamente las opiniones de valor. De hecho, la respuesta actual a COVID-19 significa que nos enfrentamos a un conjunto de circunstancias sin precedentes sobre las cuales basar un juicio.

Por lo tanto, nuestra (s) valoración (es) se informa (n) sobre la base de "incertidumbre de valoración material" según VPS 3 y VPGA 10 de la Valoración RICS - Estándares globales ("el Libro Rojo"). En consecuencia, debería considerarse más cautelosamente y con mas incertidumbre esta valoración que en condiciones normales. Dado el impacto futuro desconocido que COVID-19 podría tener en el mercado inmobiliario, le recomendamos que mantenga la valoración de esta propiedad bajo revisión frecuente.

J. SAFRA SARASIN
ASSET MANAGEMENT

7.0 Activo objeto de valoración

savills
AGUIRRE NEWMAN

Uso Oficial

7.1.Oficina en Av. Camino de Santiago 40

Edificio de oficinas en Avda. Camino de Santiago 40, Madrid, 28050
31 de Marzo 2020

Av. Camino de Santiago 40

Madrid

Localización	La propiedad objeto de estudio está ubicada aproximadamente a 15 km del centro de la ciudad de Madrid. Presenta buena accesibilidad desde la Autopista A-1, la M-607 y conexión con M-40, M-30 y M-11. El edificio está situado a las afueras en la zona norte de Madrid en el área residencial de Las Tablas, área que pertenece al barrio de Valverde.
Descripción gráfica	El activo objeto de estudio tiene forma rectangular irregular. Según los documentos proporcionados por el propietario y por referencia al plano catastral, calculamos que tiene una superficie de 7.462 metros cuadrados.
Descripción del activo	El activo es una oficina con altas calidades. Construido en el año 2012, tiene una superficie total construida de 21.214,95 metros cuadrados distribuidos entre la planta de acceso y las seis plantas superiores. Las plantas bajas están diseñadas para el uso de aparcamiento con un total de 472 plazas de aparcamiento de las cuales 457 están destinadas a coches y 15 a motos. Las plantas de oficinas tienen un diseño de en espacio abierto.
Distribución	De acuerdo con la instrucción, no hemos realizado ninguna medición del activo y nos hemos basado en las áreas proporcionadas por el cliente: Superficie de oficinas: 20.724,40 metros cuadrados Superficie de venta al público: 490,55 metros cuadrados Plazas de aparcamiento interiores: 457 unidades Plazas de aparcamiento para motos de interior: 15 unidades
Propiedad	Propiedad exclusiva.

Contrato e ingresos	La propiedad está alquilada totalmente a un inquilino [FCC]. El total de la renta contratada es de 6.018.000 euros al año, cantidad que incluye el espacio de oficina, espacio comercial y unidades de estacionamiento. Hasta la finalización del contrato quedan 10,65 años. No hay opciones de ruptura dentro del contrato de arrendamiento.
Consideraciones Medioambientales	Se nos ha facilitado copia del informe ambiental "Fase I de la Due Diligence Ambiental (EDD)" elaborado por Ramboll Iberia S.L. de un terreno propiedad de Gorbea Arrendamientos (en adelante "el propietario") y explotado por Fomento de Construcciones y Contratas, S.A (en adelante "FCC"), situado en la Avenida Camino de Santiago, 40, 28050 Madrid. El objetivo de esta Fase I de la DD era identificar y evaluar el potencial de los problemas de responsabilidades ambientales materiales y de incumplimiento de la normativa ambiental material asociada con el terreno, que podrían dar lugar a acciones de terceros, medidas correctivas, gastos de capital u otros costos de cumplimiento. La DD incluyó un examen limitado del cumplimiento de la normativa. El examen del cumplimiento de la normativa de Ramboll es un instrumento de selección limitado y no pretende sustituir a una auditoría de cumplimiento exhaustiva. En consecuencia, hemos valorado la propiedad bajo la base de valoración de que el terreno no ha sufrido ninguna contaminación en el pasado, ni es probable que se contamine tanto en el futuro previsible. Sin embargo, si posteriormente se establece que existe contaminación en la propiedad, o en cualquier terreno colindante, nos reservamos el derecho de revisar nuestra valoración.
Planeamiento	No hemos revisado todos los documentos relacionados con la planificación y los requisitos legales, ya que entendemos que han sido estudiados por sus asesores especializados. A efectos de nuestra valoración, hemos asumido que no hay cuestiones pendientes o condiciones de planificación adversas que afecten a la propiedad, que la propiedad no tiene restricciones en cuanto a la planificación urbanística y que se han obtenido todas las licencias de construcción necesarias y todos los requisitos estatutarios.

Superficie Total Alquilable	**Renta Bruta Actual**	**Vacante**
21.214,95 m²	6.018.000,00 €	n/a
EY (%) -Niveles de mercado-	**TIR (%)-Niveles del Mercado -**	**TIR (%) - La renta contratada por encima de los niveles de mercado -**
5,00%	5,75%	6,25%
Renta de Mercado Anual	**Valor de Mercado**	**€/m²**
4.825.473,34 €	118.569.000,00 €	5,588,94 €/m²

Método de valoración	**Valor de Mercado** Dado que la renta contratada está ligeramente por encima de la renta de mercado, hemos desagregado la renta en dos, una que representa la renta contratada por encima de los niveles del mercado y otra que es la renta a niveles de mercado. Hemos valorado los flujos de caja con niveles de mercado mediante un CF a 10 años capitalizando con una exit la renta de salida de mercado en la fecha de salida.

En cuanto al flujo de caja de ingresos por encima de los niveles del mercado, hemos realizado un flujo de caja de 11 años (el plazo restante del arrendamiento) y calculado el Valor Actual Neto de ese flujo. Hemos asumido que el valor de mercado del activo es la suma del valor actual neto de ambos CF.

Niveles de mercado de alquiler

Para llegar a nuestra opinión del valor de mercado de la propiedad, hemos aplicado un enfoque DFC teniendo en cuenta los ingresos por alquiler durante un período de 10 años.

El activo objeto de estudio es un edificio de oficinas donde el único inquilino es FCC que representa el 100,00% del total de la superficie alquilable, con 21.214,95 metros cuadrados.

El activo está actualmente alquilado al 100% a un único inquilino (FCC). Con una fecha de fin de contrato en 2030.

La cantidad que hemos estimado en términos de renta a nivel de mercado para el edificio, para una ocupación del 100%, es de 4.825.473 euros anuales, lo que representa 16,50 €/m²/mes para el espacio de oficinas, 18,50 €/m²/mes para la parte comercial y 110,00 €/mes por plaza de aparcamiento para coches y 55,00 €/mes por plaza de moto.

Hemos aplicado los siguientes parámetros de crecimiento en nuestros cálculos del DCF:

- Crecimiento del IPC de alquiler según la inflación anual del 0,80% en el Año 1, 1,10% en el Año 2, 1,40% en el Año 3, 1,70% en el Año 4, 1,90% en el Año 5, y desde el sexto año en adelante aplicamos un incremento del 2% (basado en las previsiones de inflación de los principales institutos económicos).

- Hemos considerado un crecimiento en las rentas de mercado que representa una renta de salida ponderada el año 10 de 24,12 €/ m² para el espacio de oficinas.

Hemos considerado unos gastos de 8.234,77 euros para la propiedad, los cuales incluyen parte del seguro, como gastos no recuperables.

Además, hemos considerado un 0,24% en concepto de gastos de gestión.

La Exit Yield se calcula mediante operaciones comparables con las transacciones de venta más recientes de las que se dispone en el mercado, y luego se ajusta este rendimiento para reflejar los riesgos específicos y no específicos de la propiedad en cuestión. Hemos capitalizado los ingresos de la propiedad del año 10 aplicando una exit yield de 5,00% y luego hemos deducido los gastos asociados a la venta para obtener un valor de salida neto para la propiedad en este momento.

Bajo las hipótesis mencionadas anteriormente, y tras estimar el flujo de caja para el período de 10 años (un precio de venta hipotético al final del período del flujo de caja), hemos descontado el flujo de caja a la fecha de valoración aplicando una tasa de descuento del 5,75% para reflejar el rendimiento previsto que un posible comprador solicitaría para un producto de inversión con el perfil de riesgo como la propiedad en cuestión.

No hemos asumido ningún importe de capex de inversión o el capex de mantenimiento hasta el año 2023, porque consideramos el capex de mantenimiento un gasto recuperable como según lo especificado en el contrato. A partir del 2023 y hasta el final del contrato hemos asumido una estimación de capex de mantenimiento del 1,00% sobre la renta contratada.

Del importe bruto hemos deducido los costes estándar de los compradores, 1,84% para llegar al valor neto - el valor de mercado.

	Consideramos que el rendimiento refleja con precisión las condiciones actuales del mercado, aunque la falta de pruebas de las transacciones conduce a un mayor grado de incertidumbre en la valoración. **La renta contratada por encima de los niveles del mercado de alquiler** Para llegar a nuestra opinión del valor de mercado de la propiedad, hemos aplicado un enfoque DFC teniendo en cuenta los ingresos por alquiler durante un período de 11 años. El activo objeto de estudio es un edificio de oficinas donde el único inquilino es FCC que representa el 100,00% del total de la superficie alquilable, con 21.214,95 metros cuadrados. El activo está actualmente alquilado al 100% a un único inquilino (FCC). Con una fecha de fin de contrato en 2030. Hemos tomado la renta contratada para la duración del contrato actual y hemos utilizado las hipótesis de mercado detalladas en este informe. La renta contratada actual del edificio es de 6.018.000,00 euros anuales, lo que representa 20,58 €/m² para las oficinas alquiladas, de 23,07 €/m² para locales comerciales alquilados, 137,18 euros para las plazas de aparcamiento para coches y 68,59 euros por plaza de aparcamiento para motos. La cantidad que hemos estimado en términos de renta a nivel de mercado para el edificio, para una ocupación del 100%, es de 4.825.473 euros anuales, lo que representa 16,50 €/m²/mes para el espacio de oficinas, 18,50 €/m²/mes para la parte comercial y 110,00 €/mes por plaza de aparcamiento para coches y 55,00 €/mes por plaza de moto. Por lo tanto, la renta contratada que hemos estimado que está por encima de mercado, en el caso de que el activo sea alquilado en su totalidad, es de 1.192.526,66 euros al año. Hemos aplicado los siguientes parámetros de crecimiento en nuestros cálculos del DCF: • Crecimiento del IPC de alquiler según la inflación anual del 0,80% en el Año 1, 1,10% en el Año 2, 1,40% en el Año 3, 1,70% en el Año 4, 1,90% en el Año 5, y desde el sexto año en adelante aplicamos un incremento del 2% (basado en las previsiones de inflación de los principales institutos económicos). • Hemos considerado un crecimiento en las rentas de mercado que representa una renta de salida ponderada el año 10 de 24,12 €/ m² para el espacio de oficinas. Bajo las hipótesis mencionadas anteriormente, y tras estimar el flujo de caja para un periodo de 11 años, hemos descontado el flujo de caja a la fecha de valoración aplicando una tasa de descuento del 6,25% para reflejar el rendimiento previsto que un potencial comprador solicitaría para un producto de inversión con el perfil de riesgo de la propiedad en objeto de estudio.
Fortalezas - Oportunidades	• El transporte público es excelente, ya que la propiedad está situada a 100 metros de la estación de metro "Las Tablas". • La propiedad está alquilada al 100% con fecha fin de contrato en 2030. • Edificio de oficinas moderno con instalaciones de muy buena calidad. • El edificio cuenta con una garantía de obra de diez años. • Está situado en una zona con alto desarrollo económico. • Buen aparcamiento adicional en la calle.

Debilidades - Amenazas	• La propiedad está alquilada al 100%, pero a niveles por encima de la renta de mercado. • Hay edificio de oficinas similares en las inmediaciones que con alquileres más bajos. • Se encuentra en una zona de oficinas descentralizadas. • Acceso deficiente en coche desde la A-1 hasta Las Tablas. • Un edificio de oficinas con grandes dimensiones con la única posibilidad de ser segregado en dos edificios. • La gran oferta actual en los alrededores afectará a la renta.
Comentarios de Valoración	Anteriormente valoramos la propiedad en cuestión a 31.12.2019 y llegamos a un valor de mercado de 118.560.000 euros. El valor de mercado actual de la propiedad a 31.03.2020 es de 118.569.000 euros, lo que representa un aumento del 0,01%. No hubo grandes cambios y el valor permanece estable.

Métricas de Valoración	**Q1 2020**	**Q4 2019**
Renta contratada	6.018.000 €	6.018.000 €
Renta de Mercado	4.825.473 €	4.825.473 €
Tasa de descuento - Niveles del mercado de alquiler	5,75%	5,75%
Tasa de descuento - Por encima de los niveles del mercado de alquiler	6,25%	6,25%
Exit	5,00%	5,00%
Valor de Mercado	118.569.000 €	118.560.000 €

Pruebas de alquiler

Propiedad	Piso	Tamaño m²	Fecha	Renta €/m²	Término (descanso) años	Alquiler Libre (meses)	Comentarios
Calle Quintanavides 17	n/a	288	Q1 2019	15,00	n/a	n/a	n/a
Calle María de Portugal 1-3-5	n/a	1.534	Q1 2019	15,00	n/a	n/a	n/a
Calle Isabel Colbrand 22	n/a	2.171	Q2 2019	14,50	n/a	n/a	n/a
Calle Quintanadueñas 2	n/a	1.324	Q2 2019	16,50	n/a	n/a	n/a
Calle Quintanadueñas 2	n/a	1.589	Q3 2019	15,00	n/a	n/a	n/a
Avenida de Burgos 119	n/a	2.000	Q3 2019	n/a	n/a	n/a	n/a
Calle Quintanapalla 8	n/a	261	Q3 2019	n/a	n/a	n/a	n/a
Calle Quintanavides 17	n/a	1.541	Q4 2019	14,00	n/a	n/a	n/a
Calle Quintanavides 17	n/a	771	Q4 2019	14,00	n/a	n/a	n/a
Calle Quintanadueñas 2	n/a	455	Q4 2019	16,50	n/a	n/a	n/a
Calle Quintanadueñas 2	n/a	1.164	Q4 2019	17,00	n/a	n/a	n/a

Calle Quintanavides 17 – P.E. Vía Norte

- Referencia Catastral: 3233504VK4833C0001HX
- Localización: Calle Quintanavides 11, 28050 Madrid
- Uso: Oficinas
- Año de Construcción: 2009
- Superficie Total: 76.103 m²
- Superficie del Suelo: 22.220 m²

Calle María de Portugal 1-3-5

- Referencia Catastral: 3731401VK4833D
- Localización: Calle María de Portugal 1 28050 Madrid
- Uso: Oficinas
- Año de Construcción: 2007
- Superficie Total: n/a
- Superficie del Suelo: 9.377 m²

Calle Isabel Colbrand 22 - P.E. Castellana Norte

- Referencia Catastral: 2448408VK4824G0001PW
- Localización: Calle Isabel Colbrand 22 28050 Madrid
- Uso: Oficinas
- Año de Construcción: 2002
- Superficie Total: 57.468 m²
- Superficie del Suelo: 25.036 m²

Calle Quintanadueñas 2 – Oxxeo

- Referencia Catastral: 3233501VK4833C0001SX
- Localización: Calle Puerto de Somport 9 28050 Madrid
- Uso: Oficinas
- Año de Construcción: 2018
- Superficie Total: 32.476 m²
- Superficie del Suelo: 7.777 m²

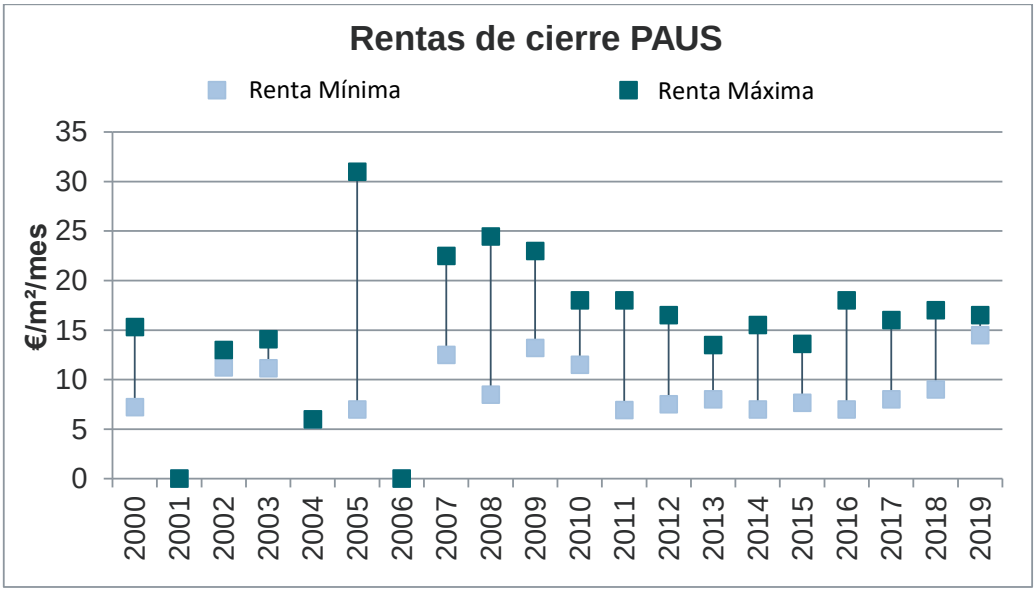
Avenida de Burgos 119 - Gorbea

- Referencia Catastral: 3534702VK4833D
- Localización: Avenida de Burgos 119 28050 Madrid
- Uso: Oficinas
- Año de Construcción:: 2006
- Superficie Total: 3.387 m²
- Superficie del Suelo: 7.966 m²

Calle Quntanapalla 8 - Arcis

- Referencia Catastral: 3636901VK4833F0001AE
- Localización: Calle Marojal 2 28050 Madrid
- Uso: Oficinas
- Año de Construcción: 2008
- Superficie Total: 10.263 m²
- Superficie del Suelo: 2.879 m²

Alquiler histórico



Zona	Submercado	Sección	Año	Inquilino	Dirección	Superficie de Suelo (m^2)	Renta (€/m² /mes)
Norte	Paus	Sanchinarro	2005	Ayuntamiento	Calle Príncipe Carlos, 40 Ed. Sanchinarro	1.300	31,00
Norte	Paus	Las Tablas	2007	Novauto	Avenida de Burgos, 119 Ed. Gorbea 5	1.030	22,50
Norte	Paus	Sanchinarro	2007	Neoris	Calle de María de Portugal, 2	5.641	22,00
Norte	Paus	Las Tablas	2008	Peugeot	Calle Puerto de Somport, 8	9.280	23,00
Norte	Paus	Las Tablas	2008	Técnicas Reunidas	Avenida de Burgos, 89 P.E. Adequa - Ed. 3	7.999	20,00
Norte	Paus	Las Tablas	2008	Costa Crociere S.P.A.	Avenida de Burgos, 89 P.E. Adequa	1.228	24,44
Norte	Paus	Las Tablas	2008	Técnicas Reunidas	Avenida de Burgos, 89 P.E. Adequa - Ed. 3	1.474	21,00
Norte	Paus	Sanchinarro	2008	Vestas	Calle del Arroyo de Valdebebas, 4	10.489	23,00
Norte	Paus	Sanchinarro	2008	Soccer World	Calle Manuel Pombo Angulo, 2	2.000	22,90
Norte	Paus	Las Tablas	2009	Chemo Ibérica	Calle Quintanapalla, 2 Ed. Néctar	1.824	21,00
Norte	Paus	Las Tablas	2009	Computer Associates	Calle Quintanapalla, 2 Ed. Néctar	912	23,00

Pruebas de inversión

Propiedad	Tamaño m²	Ocupación	Principal Inquilino	WAULT	Renta contratada €/ m²	Fecha	Precio	Rendimiento Inicial Neto	€/ m²
Calle Quintanapalla 8	5.039	n/a	n/a	n/a	n/a	2019	€ 9,2m	n/a	1.836
Calle Monasterio del Escorial 4	8.652	n/a	n/a	n/a	n/a	2019	€ 45,7m	n/a	5.291
Las Tablas	11.250	n/a	n/a	n/a	n/a	2019	n/a	n/a	n/a
Calle Quintanapalla 10	3.632	n/a	n/a	n/a	n/a	2019	€ 7,2m	n/a	1.982
Calle Isabel Colbrand 22	44.069	n/a	n/a	n/a	n/a	2020	€ 127m	n/a	2.882

Calle Quintanapalla 8 - Arcis

- Referencia Catastral: 3636901VK4833F0001AE
- Localización: Calle Marojal 2 28050 Madrid
- Uso: Oficinas
- Año de Construcción: 2008
- Superficie Total: 10.263 m²
- Superficie de Suelo: 2.879 m²

Calle Monasterio del Escorial 4

- Referencia Catastral: 9841607VK3984B0001PB
- Localización: Calle Monasterio del Escorial 4 28049 Madrid
- Uso: Oficinas
- Año de Construcción: 2010
- Superficie Total: 15.589 m²
- Superficie de Suelo: 2.400 m²

Calle Quintanapalla 10 - Talos

- Referencia Catastral: 3635150VK4833F0001RE
- Localización: Calle Quintanapalla 10 28050 Madrid
- Uso: Oficinas
- Año de Construcción: 2010
- Superficie Total: 6.917 m²
- Superficie de Suelo: 2.226 m²

Calle Isabel Colbrand 22 - P.E. Castellana Norte

- Referencia Catastral: 2448408VK4824G0001PW
- Localización: Calle Isabel Colbrand 22 28050 Madrid
- Uso: Oficinas
- Año de Construcción: 2002
- Superficie Total: 57.468 m²
- Superficie de Suelo: 25.036 m²

Total income	**4,880,966**	**5,000,633**	**5,138,247**	**5,295,074**	**5,469,894**	**5,657,261**	**5,846,683**	**6,036,701**	**6,232,893**	**6,332,558**
MGR	6,042,072	6,099,508	6,175,802	6,271,591	6,384,533	6,512,283	6,645,751	6,778,666	6,914,240	7,052,524
Rental discounts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Short Term Parking	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Signage	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Other	(1,161,106)	(1,098,875)	(1,037,555)	(976,517)	(914,638)	(855,022)	(799,068)	(741,966)	(681,346)	(719,966)
Average Rent (€/sqm)	23.73	23.96	24.25	24.64	25.08	25.58	26.10	26.63	27.16	27.70
Occupancy	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Rental Growth	0.00%	0.95%	1.25%	1.55%	1.80%	2.00%	2.05%	2.00%	2.00%	2.00%
Total costs as percentage of Gross Income	0.46%	0.46%	0.45%	0.44%	0.44%	0.43%	0.43%	0.42%	0.42%	0.42%
Total costs	**(22,692)**	**(22,896)**	**(23,170)**	**(23,516)**	**(23,931)**	**(24,401)**	**(24,906)**	**(25,404)**	**(25,912)**	**(26,430)**
Insurance	(8,235)	(8,301)	(8,392)	(8,509)	(8,654)	(8,819)	(9,004)	(9,184)	(9,367)	(9,555)
Other costs 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Other costs 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renewal & reletting fee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Non recoverable costs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Management fee	(14,458)	(14,595)	(14,778)	(15,007)	(15,277)	(15,583)	(15,902)	(16,220)	(16,545)	(16,875)
Property tax	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waste Tax	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Property & waste tax vacant units	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Non recov. service charge caps	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Service charge vacant units	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NOI	**4,858,274**	**4,977,738**	**5,115,077**	**5,271,557**	**5,445,963**	**5,632,860**	**5,821,778**	**6,011,297**	**6,206,981**	**6,306,128**
Running yields - NOI/(Market Value+Purchasers costs)	4.02%	4.12%	4.24%	4.37%	4.51%	4.66%	4.82%	4.98%	5.14%	5.22%
CAPEX	-	-	-	-	**(21,482)**	**(65,123)**	**(66,458)**	**(67,787)**	**(69,142)**	**(70,525)**
Investment CAPEX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maintenance CAPEX	-	-	-	-	(21,482)	(65,123)	(66,458)	(67,787)	(69,142)	(70,525)
Tenant incentives	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash Flow	**4,858,274**	**4,977,738**	**5,115,077**	**5,271,557**	**5,424,481**	**5,567,737**	**5,755,320**	**5,943,510**	**6,137,839**	**6,235,603**

SALE

Sale Date	31/03/2030
Gross Exit Value	126,122,562
Sellers' Costs	0.19%
Net Exit Value	**125,886,083**
Sale Costs	**(236,480)**
Net Exit Yield yield (NOI/GEV)	5.00%
Capitalized Annual Net Rent	6,306,128
Capitalized Annual Gross Rent	6,332,558

	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**126,122,562**
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**5,945**
	0.00%	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**	**6.37%**

PURCHASE

Gross Purchase Value	**120,747,459**
Purchasers' Costs	1.84%
Net Purchase Value	118,568,758
Triple Net Initial yield (NOI/GPV)	4.99%
Net Initial yield (NOI/NPV)	5.08%
Initial yield (GOI/NPV)	5.10%
Current GOI	6,042,072
Current NOI	6,019,380

Ungeared Cash Flow	**4,858,274**	**4,977,738**	**5,115,077**	**5,271,557**	**5,424,481**	**5,567,737**	**5,755,320**	**5,943,510**	**6,137,839**	**132,121,686**

Date	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2025	31/03/2026	31/03/2027	31/03/2028	31/03/2029	31/03/2030	30/11/2030
Contracted Rent	6,042,072.00	6,099,507.79	6,175,801.69	6,271,591.01	6,384,532.50	6,512,283.24	6,645,751.21	6,778,666.23	6,914,239.56	7,052,524.35	4,795,716.56
Market Rent	4,880,966.28	5,000,633.20	5,138,246.87	5,295,073.56	5,469,894.37	5,657,261.11	5,846,683.43	6,036,700.64	6,232,893.41	6,332,558.37	4,358,911.01
Variation Contracted Rent-Market Rent	1,161,105.72	1,098,874.60	1,037,554.81	976,517.45	914,638.13	855,022.12	799,067.78	741,965.59	681,346.15	719,965.97	436,805.54

Gross Purchase Value (Variation Contracted Rent-Mar	**6,958,495**
IRR (Variation Contracted Rent-Market Rent) (%)	6.25%

J. SAFRA SARASIN
ASSET MANAGEMENT

Anexo I.
Principios Generales de Valoración RICS

savills
AGUIRRE NEWMAN

Uso Oficial

Anexo I.
Principios Generales de Valoración RICS

- Nuestro objetivo es ofrecer un servicio de valoración profesional y eficiente a todos nuestros clientes. A fin de establecer términos de referencia claros desde el principio, a nuestro juicio es importante que conozcamos plenamente los requisitos de nuestros clientes, así como el objeto y la base de la valoración que nos encarguen, y que los clientes conozcan las limitaciones usuales de los servicios prestados. No nos importa salir de los estándares si procede, y encargarnos de ampliar los servicios ofreciendo otros adicionales, como informes estructurales del solar o de edificación (si se precisa).

- Los siguientes Principios Generales se aplican a todas las valoraciones llevadas a cabo por Savills en Europa, a menos que expresamente se acuerde lo contrario en la confirmación de instrucciones y se haga constar en el cuerpo del informe. Los propios Principios Generales normalmente se incluirán como apéndice en el informe, aunque no formarán parte de las condiciones de nuestro contrato.

1. Estándares de valoración RICS (Libro Rojo)

   Las valoraciones serán realizadas con arreglo a los Criterios de RICS, Estándares de Valoración (Libro Rojo) por valoradores que se ajusten a sus requisitos y cumplan los estatutos o disposiciones pertinentes. Se realizará en conformidad con el Libro Rojo, a fin de mantener altos niveles de servicio y para proteger a los clientes.

2. Confirmación de Instrucciones

   Al objeto de cumplir con el Libro Rojo, deben confirmarse por escrito las instrucciones con los clientes. Además de las cuestiones que se mencionan expresamente a continuación, el objeto, el calendario y el ámbito y limitaciones del servicio de valoración están sujetos a dicho acuerdo.

3. Base de Valoración

   Los inmuebles se valoran de forma individual y las valoraciones se realizan atendiendo a la base correspondiente al fin para el cual se destinaron y con arreglo a las definiciones, comentarios y suposiciones pertinentes contenidas en el Libro Rojo. La base de valoración se hará constar en el cuerpo del informe y la definición normalmente estará incluida en estos Principios Generales.

4. Propiedad y Cargas

   No leemos escrituras de la propiedad, aunque cuando se facilitan, consideramos y tenemos en cuenta los asuntos a los que se refieren los informes jurídicos o certificados de la propiedad. Normalmente supondremos, a menos que expresamente se informe y se indique lo contrario, que todos los inmuebles poseen un título valedero y no negociable y que toda la documentación se ha levantado en acta satisfactoriamente y que no existen desembolsos, propuestas de planificación (cambios de calificación urbanística, de uso…etc.), restricciones onerosas o intenciones de la autoridad local que afecten al inmueble, así como ningún material pendiente de juicio.

5. Costes y Obligaciones de Traspaso

   Nuestra valoración no contempla una asignación para los gastos de liquidación o impuestos que puedan cargarse en el caso de un traspaso. Nuestra valoración se expresa sin incluir el IVA que pueda gravarse. Los inmuebles se valoran sin tener en cuenta los costes hipotecarios u otros.

6. Fuentes de Información

   Nos basamos en la información que se nos facilita, por las fuentes indicadas, en los datos del documento de propiedad y arrendamientos (conforme a la sección “Arrendamientos” adjunta), los permisos de planificación y otros asuntos relevantes resumidos en nuestro informe. Suponemos que esta información es completa y correcta.

7. Lindes

   Los planos que acompañan a los informes sólo se ofrecen a efectos identificativos y no deberán servir para definir lindes, la propiedad u otros derechos. La extensión del emplazamiento se describe con arreglo a la información facilitada o al conocimiento que tenemos de los lindes.

8. Planificación y otras Disposiciones Estatutarias

Las consultas hechas a la Autoridad de Planificación correspondiente respecto a los asuntos que atañen a la propiedad suelen obtenerse únicamente por vía oral. Esta información, que se nos facilita y aceptamos, no debe tomarse como datos fidedignos. Las consultas hechas por escrito pueden tardar varias semanas en responderse y conllevan gastos. Cuando se exige un reaseguro en cuestiones de planificación, recomendamos que sean sus abogados quienes hagan las consultas formales por escrito, los cuales también deberían dar su opinión en relación a los asuntos jurídicos a los que se refiere nuestro informe. Suponemos que los inmuebles han sido construidos, o están en fase de construcción, y que están ocupados o son utilizados de acuerdo con los correspondientes permisos y que no existen notificaciones estatutarias pendientes. Suponemos que los Locales cumplen con todos los requisitos estatutarios pertinentes, entre ellos las disposiciones para edificios y contra incendios.

9. Áreas de Edificación y Antigüedad

Cuando se ordene, nos basaremos en las áreas indicadas de una fuente citada. De lo contrario, las dimensiones y áreas medidas in-situ o en el plano se calculan con arreglo a los códigos Locales de práctica de medición y se estiman con una aproximación razonable, haciendo referencia a su fuente. Cuando se estime la antigüedad del edificio, se hará sólo a título orientativo.

Si las áreas de edificación y antigüedad son necesarias debe acordarse expresamente en la confirmación del mandato. En caso de que esto no ocurra, sería necesario acordar honorarios adicionales o contratar a un tercero que suministre las superficies a Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

10. Condiciones de la estructura

Los informes sobre edificación, estructura y condiciones del terreno son investigaciones minuciosas del edificio, la estructura, los servicios técnicos y las condiciones del terreno y de la tierra llevadas a cabo por peritos o ingenieros expertos en edificación, que no forman parte del ámbito normal de la valoración. Como no habremos realizado ninguna de estas investigaciones, salvo cuando se ordene hacerlo separadamente, no podremos declarar que el inmueble está libre de fallos estructurales, podredumbre, infección o defectos de cualquier otra índole, incluyendo debilidades inherentes al uso en la construcción de materiales nocivos. Sí reflejaremos, no obstante, los contenidos del informe de edificación que se refieran a nosotros o los defectos o elementos de desmoronamiento de los cuales seamos notificados o que observemos en el transcurso de nuestras inspecciones de valoración; por lo demás, supondremos que los inmuebles están libres de defectos.

11. Condiciones del Terreno

Suponemos que no existen condiciones adversas no identificadas del terreno o tierra y que las calidades que soportan la carga de los emplazamientos de cada inmueble son suficientes para sostener el edificio construido o que se va a construir allí.

12. Investigaciones Medioambientales

Las investigaciones sobre cuestiones medioambientales normalmente serán realizadas por expertos convenientemente cualificados en medio ambiente encargadas por los compradores más responsables de inmuebles de mayor valor o cuando hubiera alguna razón para sospechar de la existencia de contaminación o de una potencial responsabilidad civil futura. Asimismo, dicha investigación se acometería hasta el punto de identificar y cuantificar cualquier riesgo inherente antes de proceder a la compra. Se recomienda firmemente a la persona con aversión al riesgo que encargue la realización de la correspondiente investigación medioambiental, pudiendo resultar también de gran ayuda para la futura venta del inmueble un informe favorable al respecto. En los casos en que nos faciliten los resultados concluyentes de dichas investigaciones, en las cuales nos ordenen basarnos, éstos vendrán reflejados en nuestras tasaciones con referencia a la fuente y naturaleza de las consultas, procurando señalar cualquier indicio evidente o casos de contaminación perjudicial que conozcamos y hallemos en el transcurso de nuestros estudios de valoración.

Sin embargo, no somos expertos en medio ambiente y, por tanto, no realizamos investigaciones científicas de emplazamientos o edificios para determinar la existencia o no de contaminación medioambiental, ni realizamos búsquedas de expedientes públicos para encontrar pruebas de actividades pasadas que podrían identificar un potencial de contaminación. En ausencia de investigaciones apropiadas y cuando no haya razón manifiesta para sospechar de la posibilidad de contaminación, nuestra valoración se basará en la hipótesis de que el inmueble no está afectado. Cuando se trate de una contaminación sospechosa o confirmada, pero no se haya realizado una investigación suficiente y puesta a nuestra disposición, la valoración será cualificada en virtud de las secciones relevantes del Libro Rojo.

13. Arrendamientos

La cuestión de si leemos o no los contratos de arrendamiento deberá acordarse expresamente en la confirmación de instrucciones. Recomendamos que no se dependa de la interpretación que hagamos de estos documentos sin remitirlos a asesores legales, especialmente cuando se trate de la adquisición o del préstamo contra aval de un inmueble.

14. Situación Financiera

Reflejamos nuestro agradecimiento general a las posibles observaciones que hagan los compradores potenciales sobre la situación financiera de los inquilinos. Sin embargo, no realizamos investigaciones detalladas respecto a la reputación financiera de los inquilinos, excepto cuando nos lo ordenen expresamente, suponiendo, a menos que se nos notifique lo contrario, que en todos los casos no existen pagos atrasados importantes y que son capaces de cumplir sus obligaciones según los términos de los arrendamientos y contratos.

15. Garantía del Préstamo

Cuando se nos ordene comentar la idoneidad de un inmueble en cuanto a la garantía de un préstamo, sólo podremos hacer comentarios sobre los riesgos inherentes al inmueble. La determinación del nivel y suficiencia del capital y los ingresos para pagar préstamos es responsabilidad del prestamista que haya suscrito las condiciones del préstamo.

16. Evaluaciones de Rehabilitación

Una evaluación de rehabilitación para solicitar un seguro es un servicio especializado, por lo que recomendamos se emitan órdenes distintas a tal fin. Si se precisa asesoramiento para comprobar la suficiencia de una cobertura existente, deberá especificarse como parte de la orden inicial. La indicación que se facilite sólo será orientativa, no debiendo tomarse como base de la cobertura del seguro.

17. Información Comparable

Cuando en nuestro informe se incluya información comprobada comparable, esta información a menudo se basa en consultas orales y su exactitud no siempre puede estar garantizada, ni puede someterse a compromisos de confidencialidad. Sin embargo, únicamente se hará referencia a ella cuando tengamos razones para creer que es exacta en general o cuando sea conforme a lo esperado.

18. Responsabilidad

Nuestra Valoración es confidencial para la parte a quien va dirigida y para el objeto indicado y no se acepta responsabilidad hacia un tercero por todo o parte de sus contenidos. La responsabilidad no se extenderá posteriormente a un tercero, salvo si se expresa con arreglo a instrucciones acordadas por escrito, lo cual puede devengar un precio adicional.

19. Revelación y Publicación

Si nuestro juicio de valor se revela a personas distintas a los destinatarios de nuestro informe, deberá hacerse constar la base de valoración. Ni todo ni parte del informe / certificado de valoración, ni ninguna referencia al mismo podrá incluirse en un documento, circular o declaración pública ni publicarse en ningún medio sin la previa autorización por escrito de la forma y el contexto en que pueda aparecer.

20. Jurisdicción

Se aplicarán las leyes españolas en todos los aspectos referidos a la Valoración y al contrato con el cliente, que se entenderá haberse celebrado en España. En caso de conflicto surgido en relación con una Valoración, a menos que Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. acuerde expresamente lo contrario por escrito, el cliente, y cualquier tercero que emplee la Valoración, se someterá únicamente a las competencias de los Tribunales españoles. Esto se aplicará siempre que el inmueble o el cliente sea local o se facilite la notificación.

21. Procedimiento

De acuerdo con los requerimientos del RICS, siempre que se solicite, estará disponible la copia de nuestro procedimiento, para posibles reclamaciones

J. SAFRA SARASIN
ASSET MANAGEMENT

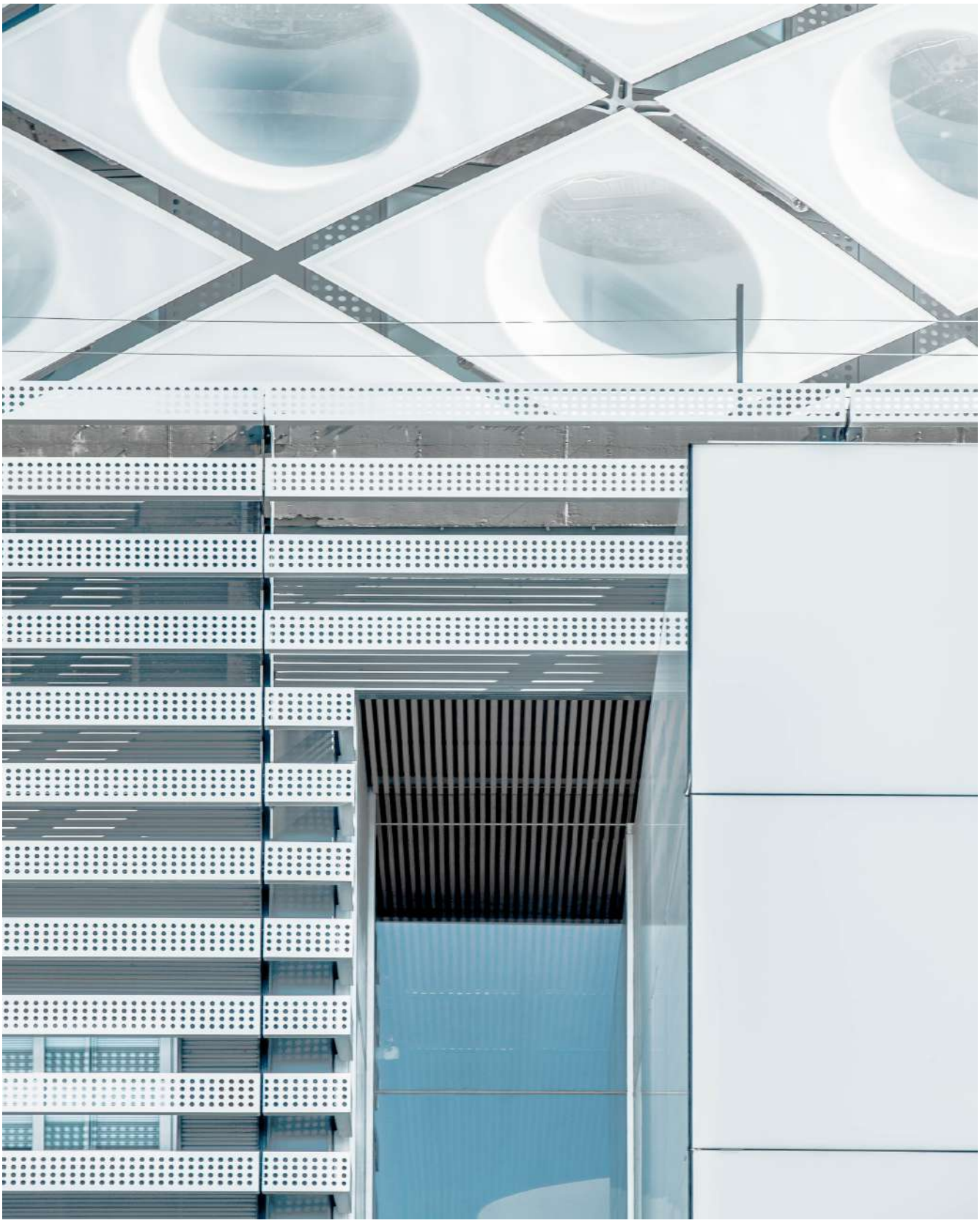
Anexo II.
Informes de mercado

savills
AGUIRRE NEWMAN

SPOTLIGHT
Savills Research

Oficinas Madrid

savills
AGUIRRE NEWMAN



“El volumen de contratación de 1T 20 (cerca de 110.000 m²) se ha visto afectado ya por el efecto Covid-19, situándose un 26% por debajo del nivel medio de los 1T de los últimos cinco años.”

Coyuntura económica

La actividad económica global se ha visto impactada por la emergencia sanitaria generada a raíz de la expansión del Covid-19. Todavía es muy pronto para dimensionar el alcance real que tendrá en los diferentes sistemas económicos nacionales, ya que la huella dependerá, por un lado, de la duración de la crisis sanitaria, que se estima en varios meses, y de la capacidad de reactivación una vez superada.

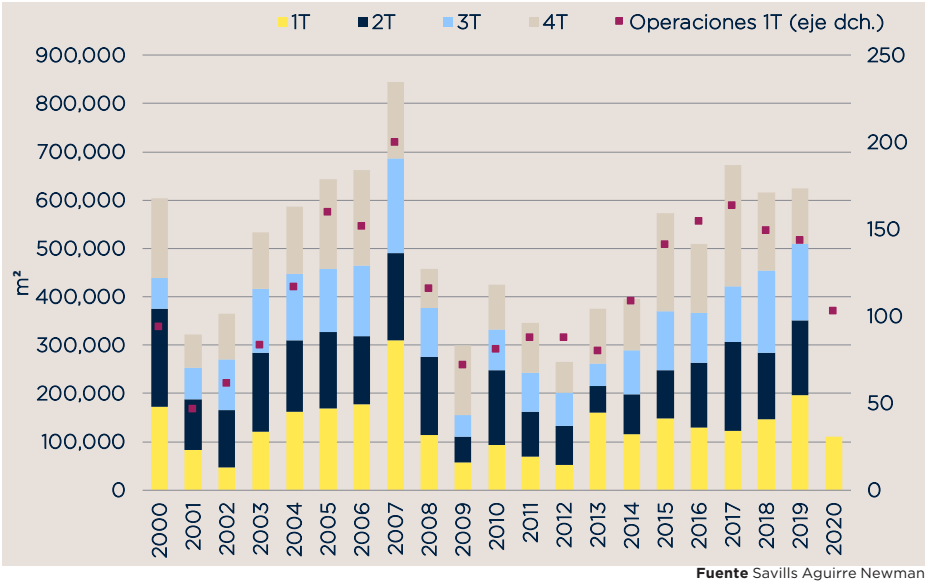
El dato del PIB de 1T 20 muestra una repercusión más acusada de lo esperado. La ralentización de la actividad económica y el frenazo del consumo durante la segunda mitad de marzo lastraron la economía española, que registró el mayor descenso intertrimestral de la serie histórica (-5,2%).

La creación de empleo en términos de contabilidad nacional registró el primer crecimiento negativo desde el año 2014 (-1,93% intertrimestral), reflejo de un incremento en la tasa de desempleo de la EPA 1T 20 situada en 14,41%.

Los datos del mes de marzo publicados por el Servicio Público de Empleo Estatal recogían ya un incremento de poco más de 302.000 demandantes de empleo. La cifra de abril deja el número de desempleados en 3,83 millones.

Con el objeto de paliar la huella que esta situación excepcional dejará en la economía nacional, el gobierno ha aprobado varias medidas que tratarán de amortiguar el impacto que dejará en el tejido empresarial y en el mercado laboral. La UE, igualmente, centra de momento su ayuda en contener el desempleo en los países miembros.

Gráfico 1: Absorción Anual



Fuente Savills Aguirre Newman

Oficinas Madrid

Absorción y demanda

El volumen de contratación del primer trimestre, poco más de 110.000 m², muestra los primeros efectos del confinamiento decretado con el estado de alarma a mediados del mes de marzo. Se trata de la cifra más baja desde el año 2012 y se sitúa un 26% por debajo de la media de los primeros trimestres de los últimos cinco años.

La comparativa interanual refleja un descenso del 47%, si bien hay que recordar que en 1T 19 se firmaron las dos operaciones más voluminosas del año (ambas >30.000 m²) que acumularon el 40% del total trimestral. Descartando estos acuerdos, el ajuste quedaría en 17%.

Por otro lado, la cifra de 1T 20 es similar a la registrada en 4T 19, que marcaba ya un moderado descenso de actividad respecto a los anteriores de 2019 (según los datos de la serie histórica, los trimestres pares registran mejor comportamiento que los impares).

El apartado de número de operaciones reflejó igualmente un descenso del 28% respecto al 1T 19 y del 19% respecto al 4T 19.

Tamaño de las operaciones

Las operaciones <500 m² continúan perdiendo peso en el mercado de oficinas de la capital (40% frente a 53% de la serie histórica), que optaría en algunos casos por las soluciones adaptadas de los operadores flex.

El tramo de tamaño mediano (entre 500 y 1.000 m²) registró un notable incremento, pasando de apenas el 22% de media desde el año 2000 hasta el 35% en 1T 20. Por su parte, el grupo de las grandes operaciones (aquellas >1.000 m²) representó el 26% del total, manteniéndose estable respecto a los datos históricos.

En cuanto a la distribución de las operaciones respecto a la M-30 según su tamaño, llama la atención el equilibrado reparto de operaciones >1.000 m² en la almendra central (46% del total dentro y 54% fuera) teniendo en cuenta que apenas el 40% de los edificios con superficie disponible dentro de la M-30 ofrecen más de 1.000 m², mientras que fuera de la M-30 el porcentaje roza el 65%.

Actividad por zonas

La escasez de superficie disponible en el interior de la M-30 ha reducido ligeramente la actividad dentro del principal anillo de circunvalación, situándose en poco más del 43% de las operaciones.

Por zonas, aquellas con escasez de oferta, como *Prime* y CBD, han reducido su presencia tanto en el apartado de operaciones como de contratación. Dentro de la M-30 tan solo el Área urbana incrementó en volumen de absorción bruta, pasando del 22% del año anterior a 27% (y superando también el nivel medio de la serie histórica) si bien redujo la presencia en número

“Los operadores de espacios flexibles se mantuvieron activos durante 1T 20. Cada vez cobran mayor protagonismo localizaciones secundarias.”

de operaciones (30% en 2019 y 27% en 1T 20).

En la periferia, los submercados situados entre la M-30 y la M-40 registraron el mayor incremento de actividad. En contratación crecieron tres puntos porcentuales, pero en número de operaciones avanzaron diez puntos porcentuales hasta alcanzar casi un tercio del total. Los núcleos empresariales de la periferia cercana que registraron actividad en 1T 20 se localizan principalmente en el cuadrante noreste del mercado.

La periferia lejana creció cinco puntos porcentuales en contratación (23%) gracias a la operación más voluminosa del trimestre (10.700 m² contratados por una compañía tecnológica en el eje A-6), si bien en término de número de operaciones se mantuvo estable (25% en 1T 20 frente a 24% en 2019).

Oficinas flexibles

Los operadores de oficinas flexibles continúan activos en el mercado. Entre enero y marzo se registraron tres operaciones, que sumaron 5.500 m². El tamaño medio contratado se situó, pues, en poco más de 1.800 m², lo que supone un brusco cambio en la tendencia de crecimiento. La diferencia respecto a la superficie media contratada en el año 2019 supone un -45% y un -20% respecto a la media histórica.

Los tres acuerdos se firmaron en el interior de la M-30, pero cada vez cobran mayor protagonismo submercados más alejados del CBD.

La operación más relevante de las tres fue la de Áticco, no solo porque fue la de mayor tamaño, si no que supone la entrada del operador catalán en el mercado madrileño.

Una de las principales ventajas de los operadores de espacios flexibles, la flexibilidad de los contratos, ha provocado un incremento considerable en la cancelación o no renovación de acuerdos por parte de sus usuarios. Este mismo aspecto será un factor clave, en clave positiva, una vez superada la crisis sanitaria, ya que permitirá la contratación inmediata de espacios de oficinas por un periodo muy inferior a la duración de los contratos de las oficinas tradicionales.

Hay que desvincular la relación de espacios flexibles con espacios *coworking,* que, si bien casi todas las marcas cuentan con zonas destinadas a trabajo colaborativo y *hot desks,* cada vez es más reducido.

La situación actual obligará, como ocurrirá en las oficinas tradicionales, a reforzar esfuerzos de higiene y control de flujos de personas en espacios de trabajo, limitando al máximo la actividad en zonas comunes y garantizando la distancia social recomendada por las autoridades. El objetivo final es transformar los espacios de trabajo en zonas seguras para el desarrollo de la actividad empresarial de sus usuarios.

El perfil de los usuarios de espacios flexibles empezó siendo una *start up* o una pequeña empresa con un grupo reducido de empleados, trabajadores autónomos, etc., pero cada vez es más habitual encontrar entre la comunidad de clientes grandes corporaciones que eligen la contratación de espacios flexibles para solucionar necesidades puntuales de espacio adicional.

La flexibilidad abanderada por los operadores de los espacios flexibles y la inmediatez del uso y disfrute de las instalaciones jugarán a favor de este negocio, que será contemplado en los planes de contingencia de grandes empresas como alternativa a la ampliación de espacios de trabajo para garantizar la distancia social durante un periodo determinado.

Stock y disponibilidad actual

El stock del mercado de oficinas de Madrid supera ya los 13,65 millones de metros cuadrados, de los cuales 8,4% están disponibles de manera inmediata (1,15 millones), lo que supone un ligero incremento de tres décimas respecto a los datos de cierre de 2019.

Entre enero y marzo el parque de oficinas incorporó poco más de 35.000 m², de los cuales 15.500 m² entraron ya ocupados (nueva sede de Roche y GE en MadBit y el nuevo centro de WeWork en Fernando el Santo). Por volumen, destaca el nuevo edificio Los Cubos, que reincorpora al al mercado 18.000 m² disponibles tras el proceso de rehabilitación.

En términos de disponibilidad, el interior de la M-30 continúa reduciendo la oferta de espacios de oficinas, mientras que la periferia cuenta con más superficie vacía que el trimestre pasado. La tasa de vacío dentro del anillo de circunvalación se sitúa ya por debajo del 4% (3,96%), mientras que fuera de la M-30 la tasa de disponibilidad supera el 11% (11,15%, la oferta incrementó en un trimestre poco más de 54.000 m²).

Oferta futura

Hasta finales de año se espera la entrada de cerca de 190.000 m², de los cuales 162.000 (el 86%) están disponibles. De los 26.400 m² que se incorporarán ocupados, la mayor parte se encuentra en el interior de la M-30. Por volumen destaca la sede de la D.G. de Seguros y Fondos de Pensiones, en el Paseo de la Castellana 44, seguido de Serrano 88, que prealquiló Gala Capital a finales de 2019, Goya 36, un antiguo edificio de Unión Fenosa en proceso de rehabilitación que acogerá otro centro de WeWork en el Barrio de Salamanca, y el edificio Axis (Plaza de Colón 1) donde Caixabank instalará la sucursal de referencia en Madrid. El único prealquiler

Tabla 1: Principales operaciones - Mercado de usuarios 1T 2020

*Usuario	Zona	Superficie (m²)	Sector Actividad
Vector SW	A6	10.700	Tecnología - Telecomunicaciones
BBVA	Norte	9.000	Banca - Finanzas
Empresa Tecnológica	Este	5.300	Tecnología - Telecomunicaciones
Prosegur	Este	4.900	Servicios profesionales
Grupo Lexer *	Área Urbana	4.200	Servicios profesionales
The Valley *	Área Urbana	3.550	Servicios profesionales
General Electric Power	Este	2.750	Energía
Aquila Capital *	CBD	2.400	Banca - Finanzas

Fuente Savills Aguirre Newman / *asesorada por Savills Aguirre Newman

> **Continúa ganando peso en el mercado el cuadrante noreste. El 73% de la nueva superfice con entrega prevista hasta 2021 se localiza entre los ejes A-1 y A2.**

registrado fuera de la M-30 corresponde al edificio Celes, en Juan Ignacio Luca de Tena, donde el Grupo Planeta ocupará cinco de las seis plantas.

Los nuevos desarrollos representarán el 60% de la superficie pendiente de entrega durante 2020 (113.000 m², disponibles y comprometidos), si bien en 2021 los proyectos de rehabilitación recobrarán con fuerza el protagonismo (63% de un total de casi 290.000 m²). En 2021 la superficie nueva con incoporación prevista en vacío representa el 66% del total (193.300 m²).

Los dos sumbercados con mayor actividad promotora son MadBit y Paus, donde hasta 2021 se espera la entrega de 85.000 m² nuevos distribuidos en cinco proyectos (tres en MadBit y dos en Las Tablas). Dentro de la M-30, la oferta nueva se concentrará principalmente en el Barrio de Salamanca; donde la rehabilitación de seis activos sumará poco más de 45.650 m²y representan el 25% del total previsto en la almendra central de la ciudad.

Rentas

La renta media de cierre calculada con todos los valores conocidos firmados en edificios empresariales (exclusivos y semi industriales) se situó al cierre de 1T 20 en poco más de 16,80 €/m²/mes, registrando un incremento interanual del 3%.

El rango de rentas más frecuente continúa entre 10 y 20 €/m²/mes (56% del total, 55% en 2019), pero hay que destacar el incremento en el tramo entre 20 y 25 €/m²/mes (15% frente a 11% en 2019).

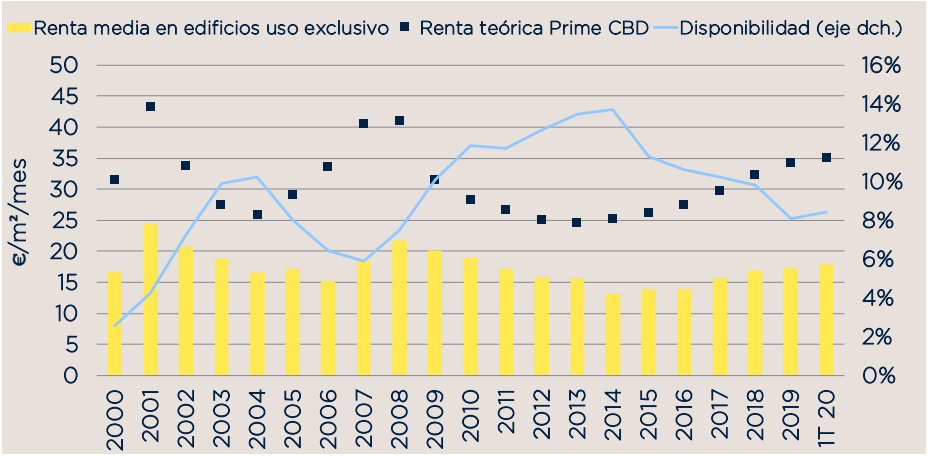
El valor de renta más alto (35 €/m²/mes) se registró en uno de los edificios más emblemáticos de AZCA, en varias operaciones en módulos <500 m².

El valor teórico *Prime* CBD se mantuvo en 35 €/m²/mes, con un crecimiento interanual del 4,5% y *prime* fuera de la M-30 en 18,50 €/m²/mes, que reflejó un incremento del 1,4% respecto a 1T 19. Ambos valores están todavía muy alejados de los niveles registrados en el anterior pico de mercado (-17% y -29% respectivamente).

Inversión

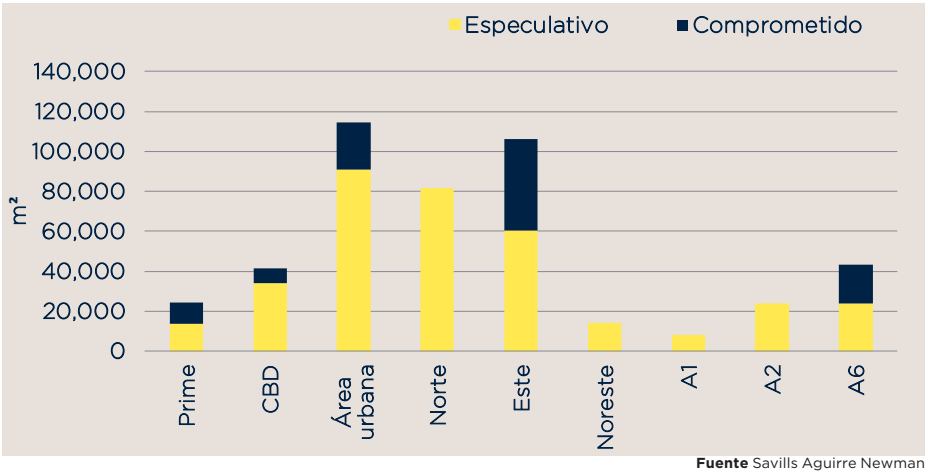
El volumen de inversión transaccionado en el mercado de oficinas durante el 1T 20 superó ligeramente los 875 millones de euros a nivel nacional, lo que supone un incremento del 6% respecto al mismo periodo del año anterior. El impulso

Gráfico 2: Tasa de disponibilidad y Rentas



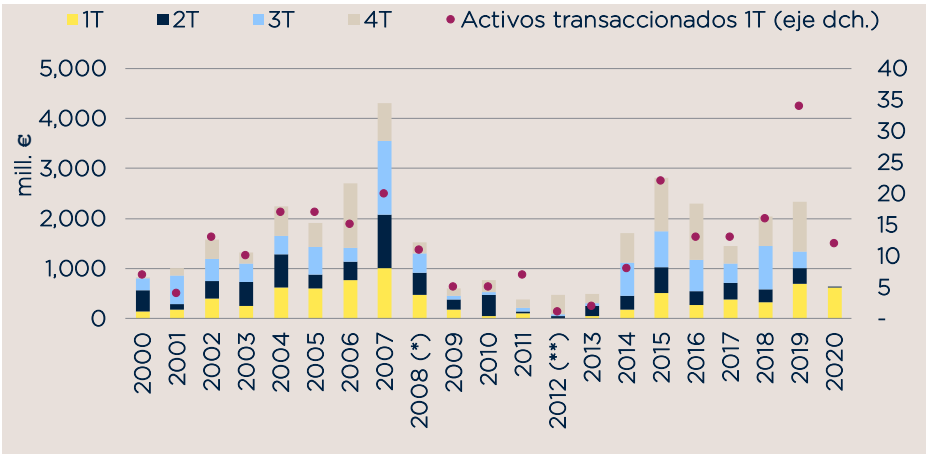
Fuente Savills Aguirre Newman

Gráfico 3: Oferta futura según estado de ocupación en la entrega - 2020 - 2021



Fuente Savills Aguirre Newman

Gráfico 4: Inversión en el mercado de Madrid



Fuente Savills Aguirre Newman / *sin Ciudad Financiera / **sin Torre Picasso

“Los inversores mantienen su interés en el mercado, si bien con cautela por las repercusiones del Covid-19 en el segmento de oficinas. El 68% del *pipeline* continúa activo, afectado por retrasos o ampliaciones de plazos en la toma final de decisión.”

se debió a tres megaoperaciones (≥100 millones de euros), que concentraron cerca del 47% del total.

En el reparto por localización, Madrid, con 618 millones de euros, concentró el 71%. La comparativa interanual en la capital deja un saldo negativo de -11%.
A pesar de que las tres megaoperaciones del mercado de oficinas se registraron en Madrid, el volumen trimestral no consiguió superar la cifra de 1T 19 que estuvo muy condicionada por la intensa actividad de operaciones de carteras (cinco en total que acumularon el 65% del total del trimestre, si bien solo una de ellas superó los 100 millones de euros).

En cuanto al número de operaciones, 1T 20 registró igualmente un descenso del 27% (12 acuerdos en 1T 20 frente a 17 en 1T 19), que supone cerca de una tercera parte considerando el número de activos transaccionados (33 en 1T 19).

El ticket medio por operación en 1T 20 incrementó un 14% respecto a 1T 19, pero comparando solo las operaciones *single asset* los 51,5 millones de euros de media suponen más del doble de la cifra registrada en el mismo periodo del año anterior.

La localización de las operaciones más voluminosas determinó la distribución del capital transaccionado. La zona Noreste concentró el 30% del total debido a la compra del complejo Helios por parte de las firmas surcoreanas Inmark Asset Management y Kiwoom Securities. El parque Castellana Norte, adquirido por Harbert Management Corporation elevó la participación de Paus hasta el 21%. El interior de la M-30 representó un 36% del total impulsado por la operación del edificio Axis, en la Plaza de Colón, que supuso el 49% del total registrado en la almendra central.

El mercado se mantuvo en producto *core* y *core+* (entre ambos acumularon poco más del 90% del total), quedando el 9% restante en *value added* (un edificio que cambiará de uso y otro que se someterá a un proyecto de rehabilitación).

En cuanto al origen del capital, los fondos internacionales continúan liderando el mercado, con el 74% del total. Por regiones, la nacionalidad de los compradores de las megaoperaciones estableció claramente el reparto. El capital asiático (edificio Helios) concentró el 30%, seguido de procedente de los Estados Unidos (complejo Castellana Norte). Es importante reseñar la participación directa de compañías de Asia en el inmobiliario terciario que irrumpió con fuerza en 2019 tras varios años cuya presencia se canalizaba a través de gestoras y otros vehículos de inversión.

Tras el decreto del estado de alarma casi todas las operaciones que estaban en marcha se mantienen activas, si bien se han prorrogado a la espera de realizar visitas, avanzar en tareas que implican presencia física o se han ampliado plazos de análisis. Tan solo el 15% se ha caído, pero también hay que destacar que se ha cerrado una en un mercado consolidado de la periferia cercana (entre M-30 y M-40).

Los inversores continúan activos y mantienen la confianza en el mercado, si bien con una actitud de cautela par ver el impacto real del Covid-19 en el segmento de oficinas.

Rentabilidades
El nivel de *yields prime* continúa estable, tanto en el distrito de negocios (3,25%), como fuera de la M-30 (4,75%).

Se especula mucho sobre un potencial ajuste de precios debido al Covid-19. Aunque actualmente no hay constancia de una bajada en los valores de repercusión, puede que se produzca cierta expansión que estaría vinculada a aspectos de financiación o a la dilatación en plazos de comercialización, pero debemos recordar que el mercado se mantiene en un momento de máxima liquidez y en un entorno de tipos bajos.

Previsiones

- El parón de la demanda afectará de manera notable la cifra de contratación anual, especialmente la del segundo trimestre, que puede marcar el nivel mínimo de 2T de la serie histórica. La duración de la ralentización de la actividad económica y el impacto final en el tejido empresarial determinará el ritmo de recuperación, previsto para la segunda mitad del año.
- La decisión de cambio de oficina de aquellas empresas con fecha de fin de contrato próxima podría retrasarse, priorizando la renovación al cambio de sede.
- La seguridad de los empleados en la vuelta a la oficina se antepondrá a cualquier otro aspecto. Algunas compañías deberán ejecutar un nuevo diseño de espacios que se adapten a las medidas de distanciamiento social.
- El trabajo en remoto podría incorporarse a las rutinas de numerosas empresas, al menos para parte de la plantilla y durante algún día a la semana.
- En el corto plazo no se prevé ningún ajuste en los valores de renta de salida, principalmente en los submercados con los fundamentales más fuertes, si bien se podrían registrar descensos en los valores de cierre y/o incremento de las concesiones.
- La situación de excepción favorecerá la solidaridad entre propietarios e inquilinos cuya actividad se haya visto afectada en mayor medida por la crisis sanitaria.

Tabla 2: Principales operaciones - Mercado de inversión 1T 2020

Activo	Zona	Comprador	Vendedor
Helios	Noreste	Inmark Asset Management y Kiwoom Securities	Blackstone
Castellana Norte *	Norte	Harbert Management Corporation	GMP
Axis	Prime	GPF Capital	CBRE GI
Fray Luis de León, 11	Área urbana	Patrizia	Apollo
Las Fuentes	Área urbana	Inversor privado	Meridia Capital
Gobelas, 35-37 *	A6	Advenis REIM	Partners Group

Fuente Savills Aguirre Newman / *asesorada por Savills Aguirre Newman

Savills Aguirre Newman Research
Realizamos un análisis riguroso y objetivo del mercado inmobiliario para poder aportar a nuestros clientes información de la situación real en cada uno de los sectores ayudándoles así a tomar las decisiones más acertadas en cada momento.

Oficinas

Hipólito Sánchez
Head of Offices
+34 93 439 54 54
hipolito.sanchez@savills-aguirrenewman.es

Ana Zavala
Director Office Leasing
+34 91 319 13 14
ana.zavala@savills-aguirrenewman.es

Ángel Estebaranz
Director Office Leasing
+34 91 319 13 14
angel.estebaranz@savills-aguirrenewman.es

José María Revuelta
Associate Director in Capital Markets
+34 91 319 13 14
jm.revuelta@savills-aguirrenewman.es

Research

Gema de la Fuente
Research
+34 91 319 13 14
gema.fuente@savills-aguirrenewman.es

Pelayo Barroso
Research
+34 91 319 13 14
pelayo.barroso@savills-aguirrenewman.es

Isabel Gil
Research
+34 91 319 13 14
isabel.gil@savills-aguirrenewman.es

Savills plc
Savills es una consultora líder en servicios inmobiliarios globales que cotiza en la Bolsa de Valores de Londres. Fundada en 1855, tiene una amplia experiencia y ha experimentado una gran expansión. Apostando por liderar en lugar de seguir a otros, cuenta con 600 oficinas y asociados en ambas Américas, Europa, África, Asia y Oriente Medio.
Este documento tiene un fin meramente informativo. Savills no se hace responsable de cualquier pérdida o perjuicio, directo o indirecto, derivado de su uso. Quedan reservados todos los derechos: se prohíbe su reproducción total o parcial sin previa autorización escrita de Savills Research. © Savills Commercial Ltd.

Savills Aguirre Newman SAU

Paseo de la Castellana, 81 2ª Planta
28046 Madrid
+34 913 191 314

savills
AGUIRRE NEWMAN

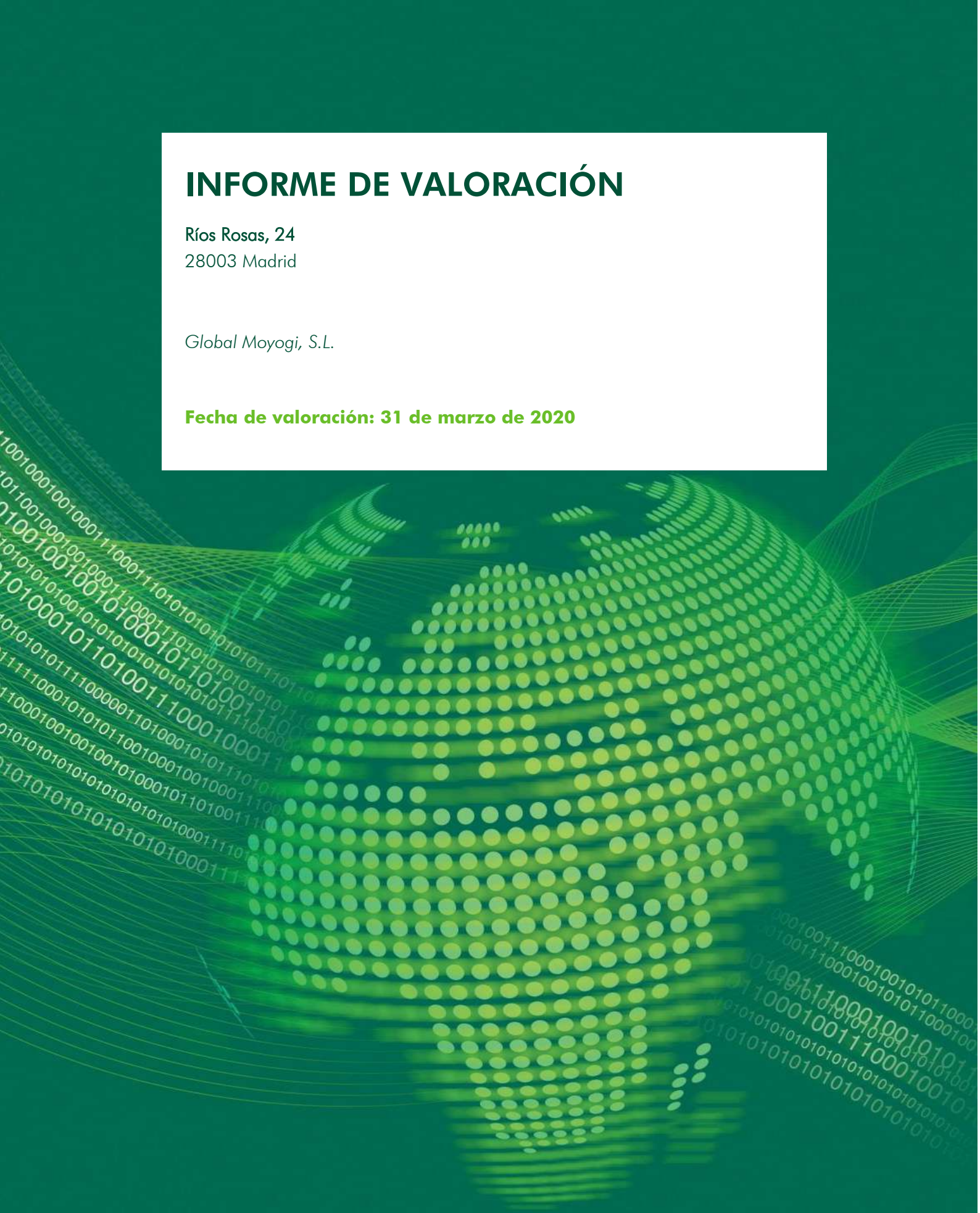
Confidencial

INFORME DE VALORACIÓN

Ríos Rosas, 24
28003 Madrid

Global Moyogi, S.L.

Fecha de valoración: 31 de marzo de 2020



CBRE

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO 3

RESUMEN EJECUTIVO 4

2. INFORME DE VALORACIÓN 7

INFORME DE VALORACIÓN 8
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN 14
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN 16

3. INFORME DE PROPIEDAD 20

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

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

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

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

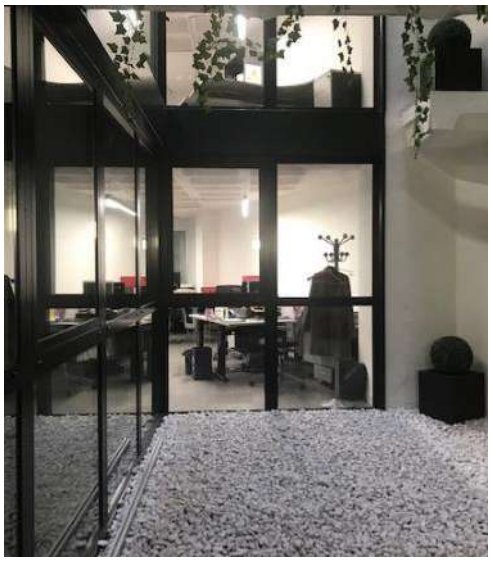
Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente)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

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

1

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO



La Propiedad

Dirección: Calle de Ríos Rosas, 24
28003 Madrid

Uso Principal: Oficinas

Situación Arrendaticia

Edificio ocupado en la actualidad por el Canal de Isabel II. El contrato de arrendamiento existente sobre la propiedad cuenta con una duración de 10 años y 4 meses, habiéndose iniciado el 16 de octubre de 2017 y venciendo con fecha 28 de febrero de 2028. En la actualidad le restan 2 años y 11 meses de obligado cumplimiento.

La renta actual es de €1.105.320/año y está sujeta a revisión el 01/03/2023 para los siguientes 5 años. La renta se indexa aplicando el Índice Garantía de la Competitividad (IGC).

Renta Bruta

€1.105.320/año (€26.19 por m^2/mes)

Renta Neta

€1.021.657/año (€24.21 por m^2/mes)

Renta de Mercado Bruta

€1.119.463/año (€26.52 por m^2/mes)

Renta de Mercado Neta

€1.111.067/año* (€26.32 por m^2)

*Una vez finalizado contrato, asumiendo que el inquilino también se hace cargo de la totalidad del IBI, siguiendo la práctica habitual del mercado.

Valor de Mercado

26.400.000€

(VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS)

excluido IVA

Rentabilidad

Rentabilidad Inicial Neta	3.76%
Yield de Reversión	4.09%
Yield Equivalente Nominal	4.00%

Limitaciones

Para la presente valoración se ha realizado la visita interna al activo. A efectos de valoración hemos asumido que todas aquellas zonas que no han sido inspeccionados presentan un buen estado de conservación general acorde con su antigüedad y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora.

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la propiedad objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración.

A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

DAFO

Fortalezas

- 100% ocupado. Inquilino solvente
- Edificio recientemente reformado y con buenas calidades. Certificación LEED
- Ubicación en CBD
- Muy buena ubicación: metro en la puerta

Riesgos y amenazas

- Crisis de la Covid. Incertidumbre
- Lobby de pequeñas dimensiones
- Altura libre
- Local en bruto y actualmente sin utilizar

2

INFORME DE VALORACIÓN

INFORME DE VALORACIÓN

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

Fecha del Informe	29 de julio de 2020
Destinatario	Global Moyogi, S.L. Serrano 41, planta 4ª 28001 Madrid
La Propiedad	Edificio de oficinas en calle Ríos Rosas, 24
Descripción de la Propiedad	Edificio de oficinas con planta baja más siete sobre rasante y parking con capacidad para 32 vehículos.
Destino de la Propiedad	Inversión
Instrucciones	Asesorar acerca del Valor de Mercado de la propiedad a fecha de Valoración conforme a nuestros términos y condiciones de contratación a fecha 29 de julio de 2020.
Fecha de Valoración	31 de marzo de 2020
Calidad del Valorador	Externo
Objeto de la Valoración	Informe de valoración para incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
Valor de Mercado	26.400.000€ (VEINTISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS) excluido IVA

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Incertidumbre de la Valoración durante el nuevo Coronavirus (COVID – 19)

El brote del Nuevo Coronavirus (COVID-19), declarado "Pandemia Global" por la OMS el pasado 11 de marzo, ha impactado en muchos aspectos de la vida diaria y de la economía global, algunos mercados inmobiliarios han experimentado niveles más bajos de transacciones y liquidez. A fecha de valoración hay pocas evidencias de mercado para formar una opinión de valor. Por lo tanto, nuestra valoración está sujeta a la "incertidumbre de la valoración de conformidad con lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS. En consecuencia, a menor certidumbre, se debe tener en cuenta un mayor grado de cautela con respecto a la valoración que en condiciones normales. La inclusión de la "incertidumbre de la valoración" se hace para prevenir riesgos, esto no significa que no se pueda confiar en ella. Más bien se incluye para asegurar la transparencia de que, en estas circunstancias extraordinarias, la valoración tiene una menor certeza de la que tendría en condiciones normales. La clausula de incertidumbre de la valoración se incluye de manera preventiva, no anula la credibilidad de la valoración. Dado el desconocimiento del impacto futuro del Covid-19 en el mercado inmobiliario y la dificultad en diferenciar entre el impacto a corto plazo y los cambios estructurales del mercado, recomendamos mantener las valoraciones actualizadas.

Ingresos por alquileres – potencial efecto del Covid-19

A menos que se solicite específicamente, no hacemos indagaciones detalladas sobre la fortaleza económica de los inquilinos, sino que basamos nuestro juicio en la percepción del mercado sobre ellos. Por lo tanto, cualquier comentario sobre la fortaleza económica debe leerse en este contexto. Además, asumimos, a menos que se indique lo contrario, que el inquilino es capaz de cumplir con sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no hay atrasos de renta u otros pagos o incumplimientos no divulgados del convenio.

La valoración incluye los ingresos por alquileres a fecha de valoración, tal y como se indica en este informe, que ha confirmado es correcto y comprensible. La misma, también incluye cualquier cuestión relacionada con el cash Flow anticipado que el cliente nos haya informado, como se indica en el informe. Dada la incertidumbre actual relacionada con el Covid – 19 y las restricciones relativas a la actividad comercial, es probable que se produzcan incumplimientos y/o insolvencias que repercutan en los ingresos por alquiler. Si esta situación se produce, tendría un impacto negativo en la valoración del activo.

Limitaciones

Para la presente valoración se ha realizado la visita interna al activo. A efectos de valoración hemos asumido que todas aquellas zonas que no han sido inspeccionados presentan un buen estado de conservación general acorde con su antigüedad y que no precisan de obras significativas de renovación o mejora.

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de la propiedad objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración.

A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

Adecuación con los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 "Red Book"

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

Consideraciones especiales	No
Consideraciones	Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante. Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.
Variaciones sobre los Estándares de Valoración	Ninguna
Condiciones del Mercado	Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración. Además, queremos destacar el hecho de que la actual volatilidad del sistema financiero global ha supuesto un grado significativo de turbulencias en los mercados inmobiliarios de todo el mundo. Debido a esto, recomendamos a nuestros clientes que las valoraciones sean actualizadas de manera regular, y se solicite asesoramiento especializado en el caso de realizar la venta de la propiedad.
Valorador	La propiedad ha sido valorada por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.
Independencia	Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.

Revelación

El firmante principal del presente informe no ha firmado los informes de valoración para este mismo propósito y destinatario. CBRE Valuation Advisory S.A. no ha realizado la valoración para este destinatario y uso previamente.

Conflicto de Interés

Confirmamos que no hemos tenido relación previa con la propiedad, y que mantenemos copia de los chequeos de conflicto de interés que se han realizados.

Fiabilidad

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

Publicación

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

La publicación o referencia a este informe no estará permitida, a menos que contenga una referencia suficientemente actualizada relativa a cualquier desviación sobre los Estándares de Evaluación y Valoración del Royal Institution of Chartered Surveyors o a la incorporación de las Consideraciones Especiales de Valoración a las que se hace referencia anteriormente.

Atentamente

Fernando Fuente

MRICS

Vicepresidente

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

Pablo Carnicero

MRICS

Director

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 46

E: pablo.carnicero@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

F:+ 34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA20-0384

Report Version: Standard Valuation Report template_07.2020 Español

ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por el cliente, que hemos considerado correcta y completa.

- Nota Simple del activo.
- Contrato de alquiler vigentes a fecha de valoración.
- Recibo de alquiler correspondient al mes de marzo 2020.
- Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) así como de la Tasa de Residuos.
- Licencias de obras
- Licencia de apertura y funcionamiento.

La Propiedad

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de la propiedad objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

Inspección

Hemos inspeccionado interna y externamente la propiedad el 30 de enero de 2020.

La inspección fue llevada a cabo por consultores cualificados de CBRE.

Superficies

No hemos realizado mediciones sobre la propiedad, sino que hemos asumido las facilitadas por el cliente.

Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad.

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma.

No hemos llevado a cabo investigaciones referidas a los usos pasados o presentes de la propiedad, ni a los suelos vecinos, a fin de establecer la existencia de contaminación, por lo que hemos asumido que no existe ninguna en las inmediaciones.

Estado de Conservación

No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

Urbanismo

Hemos realizado únicamente consultas telemáticas al Departamento de Urbanismo de las Administraciones Públicas competentes. La información que nos ha sido facilitada en Urbanismo es de libre acceso, y sin responsabilidad hacia terceras partes, por lo que no podemos aceptar la responsabilidad en caso de que la información se pruebe errónea o presente omisiones.

Títulos, Tenencia y Alquileres

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

Valores

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", que se define como:

Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta (se han descontado del valor de mercado, resultando así una cifra neta) ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

Renta de mercado

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

La Propiedad

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

Cuestiones Medioambientales

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Asumimos que la propiedad dispone del Certificado de Actividad Energética conforme al Real Decreto 47/2007.

Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling"; y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

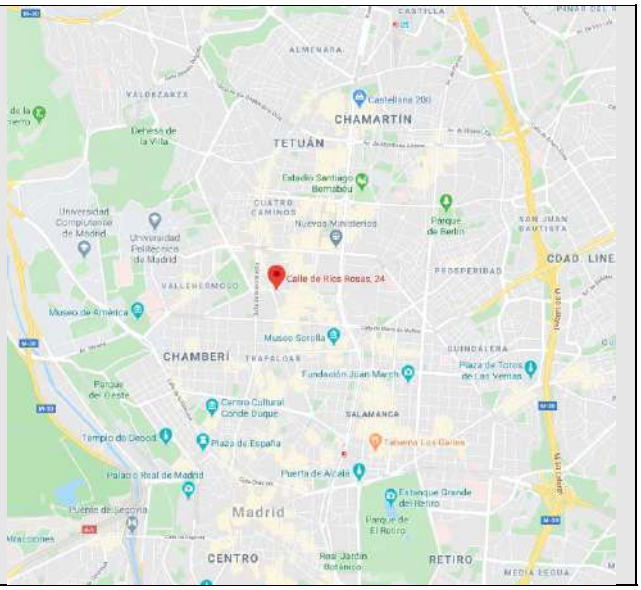
(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

3

INFORME DE PROPIEDAD

INFORME DE PROPIEDAD					
PAIS:	España	**SUB MERCADO:**	CBD	**REFERENCIA:**	01
DIRECCIÓN:	Ríos Rosas 24, 28003 Madrid				



FECHA DE VALORACIÓN:	31 de marzo de 2020	**LA PROPIEDAD:**	Edificio de Oficinas
		CALIDAD DEL VALORADOR:	Externa
		OBJETO DE LA VALORACIÓN:	Informe de valoración para incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
		FECHA DE INSPECCIÓN:	30 de Enero de 2020

UBICACIÓN Y ACCESOS

El activo objeto de valoración se encuentran en la calle Ríos Rosas, 24 (Madrid), muy cerca del Paseo de Castellana. Se localiza dentro del mercado CBD (Central Business District, area central de negocios), aunque no obstante no puede considerarse prime al no ser una ubicación tan representativa como Paseo de la Castellana o Serrano, pudiéndose comparar con calles como José Abascal, Sagasta u otras zonas del distrito Salamanca. Ofrece excelentes comunicaciones con el resto de Madrid, con una parada de metro (L1) y autobús (líneas 3, 37, 149 y N23) justo en la puerta del edificio. Además, dispone de múltiples servicios en los alrededores (restauración, banca, gimnasios, parking…).

MACRO RATING:	Muy Buena	**MICRO RATING:**	Muy buena

DESCRIPCIÓN

Edificio de uso exclusivo de oficinas remodelado en su totalidad en 2017 con materiales de alta calidad. Cuenta con planta baja más siete plantas sobre rasante y parking tres bajo rasante con capacidad para 32 vehículos en una superficie alquilable de 3,517 m2.

El edificio cuenta con las siguientes características:

- Fachada muro cortina
- Luminarias LED
- Techo visto
- Suelo técnico

- Sistema HVAC
- 3 ascensores

Además, se beneficia de certificación LEED y dispone de una configuración abierta, con patio de luces en el extremo y terraza en el ático.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

En términos generales, la propiedad se encuentra en buen estado. Fue reformado de manera integral en 2017.

No obstante, CBRE no se ha llevado a cabo ningún estudio / informe estructural, ni ha probado las diferentes instalaciones y servicios del inmueble. No hemos recibido ningún informe elaborado por cualquier otra empresa. Tan solo hemos llevado a cabo una inspección limitada para efectos de valoración.

ESTADO DEL INMUEBLE:	Bueno	**CONSTRUCCIÓN (FECHA REFORMA INTEGRAL):**	2017

DUE DILIGENCE – SUPERFICIES

	Catastro	Nota Simple	Contrato	Adoptada (GLA)
Sobre Rasante	3.462 m^2	3.373 m^2	3.517 m^2	3,517 m^2
Bajo Rasante	1.248 m^2*	1.236 m^2	32 plazas de parking	32 plazas de parking

*Incluye superficies identificadas en catastro como superficie común de oficinas en bajo rasante.

CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES

Hemos sido contratados sin tener que llevar a cabo investigaciones relacionadas con la presencia o presencia potencial de contaminación en el suelo o en los edificios o la presencia potencial de otros factores de riesgo medioambiental y, por tanto, asumiendo que un experto independiente ha llevado a cabo estas investigaciones y que en ellas no se han descubierto factores o elementos que afectarán al valor.

No hemos llevado a cabo investigaciones sobre usos anteriores o sobre las propiedades o suelos contiguos para establecer si existe cualquier potencial de contaminación causado por dichos usos o emplazamientos u otros factores de riesgo medioambiental y, por tanto, hemos asumido que los mismos no existen.

URBANISMO

De acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid la parcela está clasificada como suelo urbano consolidado. El edificio no está catalogado y se regula por la Norma Zonal 1.3 nivel C, cuyos principales parámetros urbanísticos son:

- Superficie de parcela: 389,75 m^2t/m^2s.
- Edificabilidad: 2455,40 m^2t/m^2s.
- Se permiten todo tipo de obras.
- Uso principal: Residencial.
- Usos alternativos: Dotacional y recreativo en su categoría de espectáculos. También se admite el uso hotelero de acuerdo con el Plan Especial de uso de hospedaje aprobado en Madrid en 2019.
- Usos autorizables (requieren la tramitación de un Plan especial): Se autoriza su implantación para una o varias clases de usos terciarios, en situación de edificio exclusivo, en aquellos edificios con licencia concedida, de conformidad con anterior planeamiento, que hubiese autorizado un régimen de usos con el 50 por 100 de su superficie destinada a uso terciario./Restaurantes (hasta 300 personas de capacidad) en planta baja, inferior a la baja y primera.
- Se permiten también usos complementarios como comercial, oficinas y dotacional en planta baja, inferior a la baja y primera y algunas categorías de industrial y recreativo en planta baja e inferior a la baja.

Se nos ha aportado la licencia de actividad y funcionamiento original y una declaración responsable de obras de legalización y modificación de la licencia original presentada en el Ayuntamiento el 10/08/2016.

CONSIDERACIONES LEGALES

TITULARIDAD	Hemos recibido y leído la copia de la Nota Simple que establece que el derecho de

	plena propiedad del activo pertenece a RIOS ROSAS 24 MADRID SL UNIPERSONAL. por título de compraventa según la inscripción 4ª al Tomo 3277, Libro 2718 Folio 61, de fecha 13 de julio de 2016, causado por Escritura Pública otorgada el 17 de mayo de 2018.
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	Hemos recibido copias de los contratos de arrendamiento, a continuación, se resumen las principales condiciones del contrato tipo del edificio: - Finalización: 28/02/2028 - Inquilino: Canal de Isabel II, S.A. - Duración: 5 años a contar desde la fecha de entrega del edificio, con prorrogas automáticas y de forma sucesiva por dos periodos de tres y dos años de duración. - Cláusulas de Resolución del Contrato: 5 meses de antelación a la fecha de terminación del mismo o, en su caso, de la finalización de la correspondiente prorroga en curso. - Renta Actual: € 1.105.320 € anual. - Revisiones de Renta/Indexación: ▪ Revisión de Renta: La renta se revisará en el 5º aniversario a contar desde la fecha de entrega. ▪ Indexación: Actualización de renta según IGC. Cuando este índice se sitúe por debajo de 0 por ciento, se tomará este valor como referencia, lo que equivaldría a la aplicación de la regla de no revisión. - Gastos: Sera cuenta del arrendatario el pago de todos los gastos a excepción del 50% del IBI hasta un máximo de 31,204 €/anuales.

MÉTODO DE VALORACIÓN Y VARIABLES

Método de Valoración

El valor de mercado se ha calculado con el método de capitalización de rentas. Este método de valoración consiste en la capitalización, a perpetuidad, de la renta anual generada por un inmueble, a través de una tasa de actualización, que contempla por sí misma todos los riesgos que incorpora la inversión, tanto los de mercado como los del propio inmueble. La tasa de rentabilidad exigida se obtendrá de transacciones comparables de inmuebles en rentabilidad, realizando ajustes en casos de rentas contractuales por encima o por debajo de la Renta de Mercado, así como por riesgos específicos de cada inmueble. Las variables principales adoptadas en la capitalización se resumen de la siguiente forma:

Renta de Mercado

Se ha estimado una renta de mercado de 26,52 €/m²/mes para la totalidad del edificio (incluyendo el parking). Si excluimos las plazas de garaje, así como los espacios destinados a servicios de los ocupantes, la renta se sitúa en 25,25 €/m²/mes para los espacios de oficinas, así como los locales en planta calle y 140€/ud/mes para las plazas de parking.

El valor de renta bruta estimada total para el edificio es de 1.119.463 € anuales.

Costes de adquisición

Los costes de adquisición se han calculado como un porcentaje sobre el precio de compra, e incluyen los actos jurídicos documentados como las comisiones a agentes, pagos por conceptos legales, registro y notarías. A la hora de calcular el valor neto del activo, estos son deducidos del valor bruto.

Estos costes son unos 3.07% y se desglosan de la siguiente manera:

- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD): 1.50%
- Comisiones a agentes: 1.00%
- Costes legales: 0.57%

Yield Equivalente Nominal

La yield prime del CBD se situó durante el primer trimestre en 3.25%. Considerando el activo (micro ubicación, estado, inquilino y ocupación…), hemos aplicado una yield equivalente del 4.00%.

La yield inicial resultante es de 3.76%, mientras que la yield de reversión se sitúa en 4.06%, ligeramente por encima de la renta actual.

IPC y Crecimientos de Renta

El contrato refleja una indexación a ICG, que durante los 5 años anteriores se ha situado en negativo, lo que equivaldría a la aplicación de la regla de no revisión. Teniendo en cuenta que no disponemos de previsiones del ICG a futuro ya que es un índice de reciente creación, con pocos datos en el INE (desde el año 2015) y siguiendo un principio de prudencia, se asume que la renta no se indexará hasta final del contrato. A partir de ese momento, se asume una indexación a IPC asumiendo la previsión del Instituto Nacional de Estadística y Haver Analytics disponible a fecha de valoración.

- 2020: -0,053%
- 2021: 0,951%
- 2022: 1,506%
- 2023: 1,603%
- 2024: 1,661%
- 2025: 1,756%
- 2026: 1,858%
- 2027: 1,866%
- 2028: 1,875%
- 2029: 1,885% en perpetuidad

Variables

- Renta Actual Bruta: € 1.105.320/año
- Renta Actual Neta: € 1.021.657/ año

Gastos no recuperables:

- Gastos de comercialización: 5.00% de renta pagada para renovaciones y 10% en nuevos contratos
- Contingencias: 0.75% de la renta anual total

Periodos de vacancia:

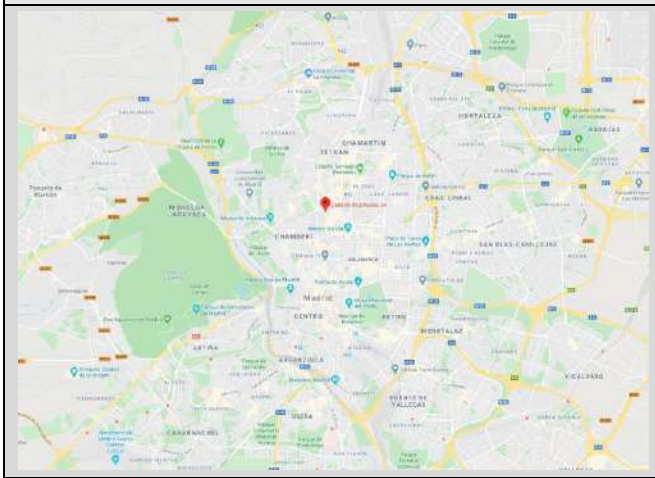
- Se ha asumido que el inquilino actual renueva una vez finalizado el contrato

VALUATION FIGURES			
RENTA ACTUAL BRUTA	€ 1.105.320	Renta Actual Bruta m²/mes	€ 26,19
RENTA ACTUAL NETA	€ 1.021.657	Renta Actual Neta m²/mes	€ 24,21
RENTA DE MERCADO BRUTA	€ 1.119.463	Rental Value m²/mes	€ 26,52
VALOR DE MERCADO BRUTO	€ 27,236,171	Valor De Mercado Bruto m²	€ 4,197
CAPEX	€ 0	Costes de adquisición	€ 809,578
VALOR DE MERCADO	€ 26.400.000	Capital Value m²	€ 7,499
YIELD PROFILE	Rentabilidad Inicial Neta: 3.76% Yield de Reversión: 4.09% Yield Equivalente Nominal: 4.00%		

DAFO	
Fortalezas	Debilidades
▪ 100% ocupado. Inquilino solvente ▪ Edificio recientemente reformado y con buenas calidades. Certificación LEED. ▪ Ubicación en CBD ▪ Muy buena ubicación: metro en la puerta	▪ Altura libre ▪ Lobby de pequeñas dimensiones
Oportunidades	Amenazas
▪ Alta demanda de en edificios de grado A. Actualmente no existe disponibilidad en ninguno de los edificios de esta categoría en la zona específica.	▪ Incertidumbre por la crisis de la Covid.

Apéndice A

Mapas



Fotos

APÉNDICE B

VALORACIÓN – CAPITALIZACIÓN

Summary Valuation (Amounts in EUR, Measures in SM)

Valuation Date: 31/03/2020

Property

Address	Rio Rosas 24 Q2,
External ID	JSSGREF-ES-01 (2)

Gross Valuation			27,236,171
Capital Costs			-55,973
Net Value Before Fees			27,180,198
Less Stamp Duty	@1.50% Stamp Duty		395,559
Agents Fee	@1.00% Net Sale Price		263,706
Legal Fee	@0.57% Net Sale Price		150,313
Net Valuation			26,370,620
Say			26,400,000

Equivalent Yield	4%	True Equivalent Yield	4.1003%
Initial Yield (Valuation Rent)	3.7588%	Initial Yield (Contracted Rent)	3.7588%
Reversion Yield	4.0878%		
Total Valuation Rent	1,105,320	Total Contracted Rent	1,105,320
Total Rental Value	1,119,463	Number of Tenants	1
Capital Value Per Area	7,506		

Running Yields

Date	Gross Rent	Revenue Cost	Ground Lease Expenses	Net Rent	Annual	Quarterly
31/03/2020	1,105,320	-83,663	0	1,021,657	3.7588%	3.8488%
01/03/2023	1,119,463	-83,663	0	1,035,800	3.8109%	3.9034%
29/02/2028	1,119,463	-8,396	0	1,111,067	4.0878%	4.1944%

Yields Based On Net Value + Acq.Costs

Tenants

Tenant Name	Suite	Next Review	Earliest Termination	CAP Group	Method	Contracted Rent	Valuation Rent	Rental Value	Gross Value	Initial Yield	Initial Yield (Contracted)	Equivalent Yield	Reversionary Yield
Canal Isabel II			28/02/2028	Yield	Hardcore(4%)	1,105,320	1105320	1,119,463	27,236,171	3.7511%	4.0583%	4.0000%	4.0794%

APÉNDICE C

COMPARABLES-RENTA

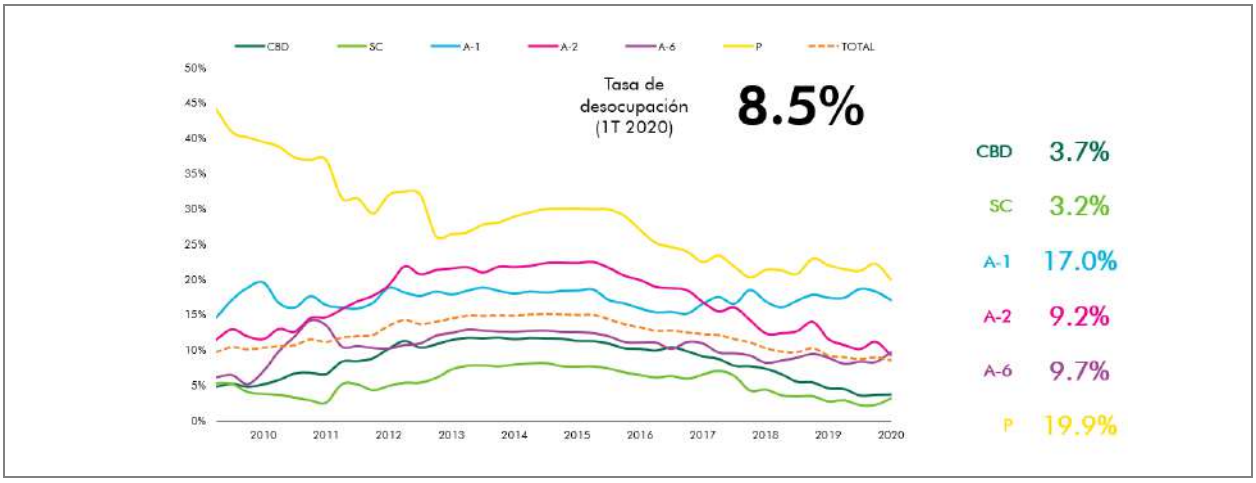
Dirección	Superficie (m^2)	Precio €/ m^2/mes	Asking/ Cierre	Fecha	Inquilino	Comentario
Calle Príncipe de Vergara, 131	793.57	€25.75	Cierre	1T 2020	Sector Empresarial	Edificio de oficinas de grado B+ reformado en 2010, en ubicación de menor representatividad.
Calle José Lázaro Galdiano, 6	403	€26.00-28.00	Cierre	1T 2020	na	Edificio reformado de manera integral en calle paralela al Paseo de Castellana. De mejores calidades y más cerca de la zona prime del CBD.
Calle Almagro, 36	630	€23.00-25.00	Cierre	1T 2020	na	Edificio de oficinas de corte señorial. Muy buena ubicación dentro del distrito de Chamberí, aunque no ha sido reformado recientemente.
Edificio Alfredo Mahou	879	€26.00	Cierre	1T 2020	Sector Financiero	Edificio de oficinas de grado B+ en Azca, uno de los principales centros de negocio de la capital.
General Martínez Campos, 46	1.009	€26.00	Cierre	T3 2019	Consumo y ocio	Edificio de uso mixto de grado B. Se beneficia de buena ubicación, aunque no dispone de planta con configuración "open space".
José Abascal, 59	2.267	€24.00	Cierre	T3 2019	Sector público	Alquiler en edificio de uso mixto donde las plantas 3ª y 5ª se han reformado recientemente. No obstante, en términos generales, el edificio es inferior al estudiado (por ej carece de una configuración tipo "open space") pero cuenta con una mejor ubicación.
Fortuny, 6	644	€26.00	Cierre	T3 2019	Consumo y ocio	Edificio señorial de grado B+. Su ubicación es mejor al estar pegado a Paseo de la Castellana. Reformado recientemente (2018).
Paseo de Recoletos, 27	695	€25.00	Cierre	T3 2019	Sector Empresarial	Edificio de oficinas construido en 1959 en excelente ubicación. La última reforma data de 2008.

COMENTARIO DE MERCADO

Oferta

- La tasa de desocupación continúa su senda descendente para situarse en un 8.5% sobre el total, habiendo descendido 0.7 puntos básicos con respecto al mismo periodo del año 2019. Este descenso se debe a las buenas cifras de contratación que se han venido registrando en los últimos meses, particularmente en espacios de calidad. Desde el año 2008 no se registraba una cifra de desocupación tan baja.

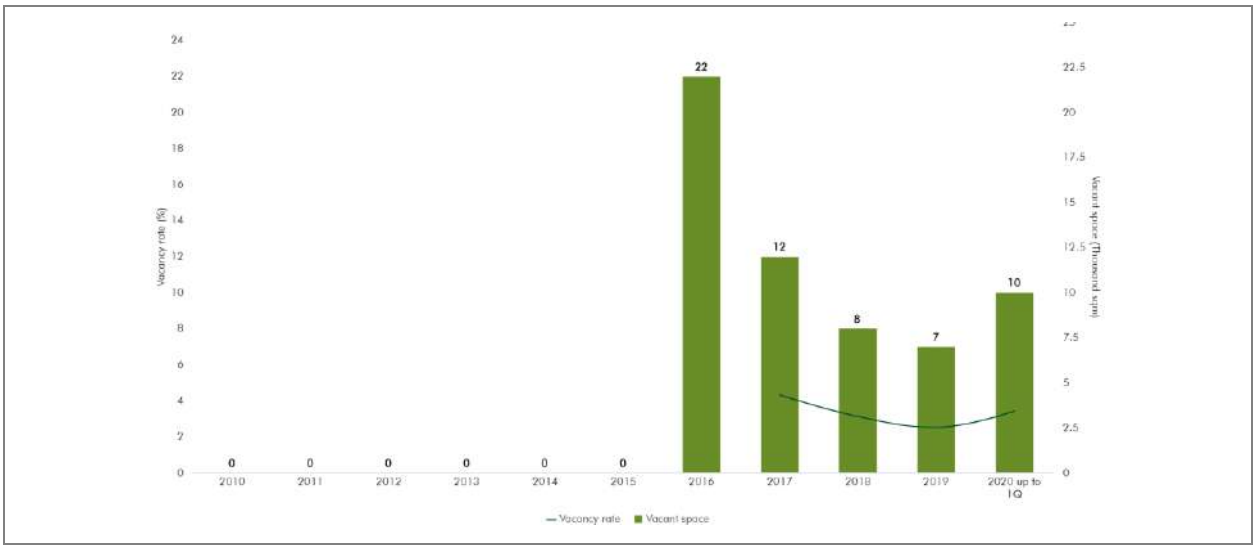
Tasa de desocupación por mercados (1er trimestre 2020)



Fuente: CBRE

- CBD y SC se situaron como los mercados de oficinas de la capital con menor desocupación, con cifras muy semejantes, 3.7% (de un stock de €3.4M) y 3.2% respectivamente, lo que indica la alta demanda por estas ubicaciones. Más específicamente, el submercado de CBD Chamberí, registró una desocupación del 3.4% (de un stock total de 288,370 m^2) al cierre del 1er trimestre de 2020, ligeramente por debajo de la cifra de CBD, aunque 120 pbs por encima de la tasa del año anterior.

Evolución tasa de desocupación CBD Chamberí (1er trimestre 2020)

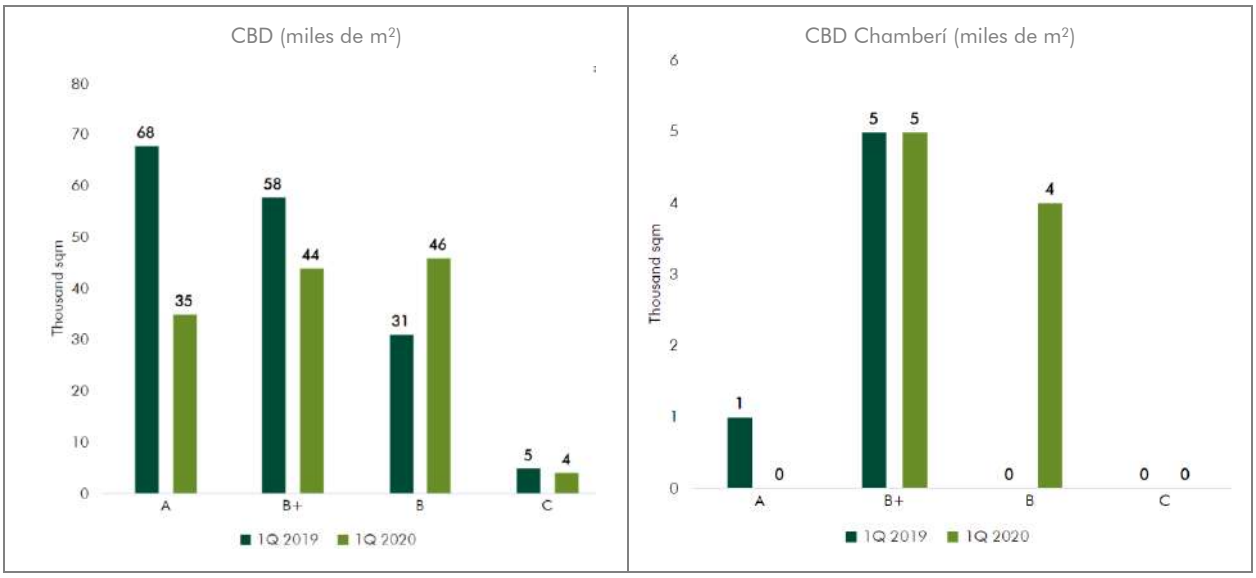


Fuente: CBRE

- La falta de oferta en edificios de alta calidad cada vez es más patente. A cierre del 1T 2020 la oferta existente en edificios de Grado A suma 257.000 m2 (-9% vs un año atrás). Si nos centramos en CBD, la oferta de Grado A suma sólo 35.300 m^2 vs 67.600 m^2 un año atrás (-48%). De esta forma, tanto el submercado del CBD como

el de CS, ambos situados dentro de la M-30, son los que menores tasas de desocupación de espacio de Grado A presentan, un 1% y 1,2% respectivamente. Este hecho se hace más agudo en el caso de la ubicación específica del activo, Chamberí, en donde a fecha 1T 2020 no existe superficie disponible en ninguno de los edificios de Grado A.

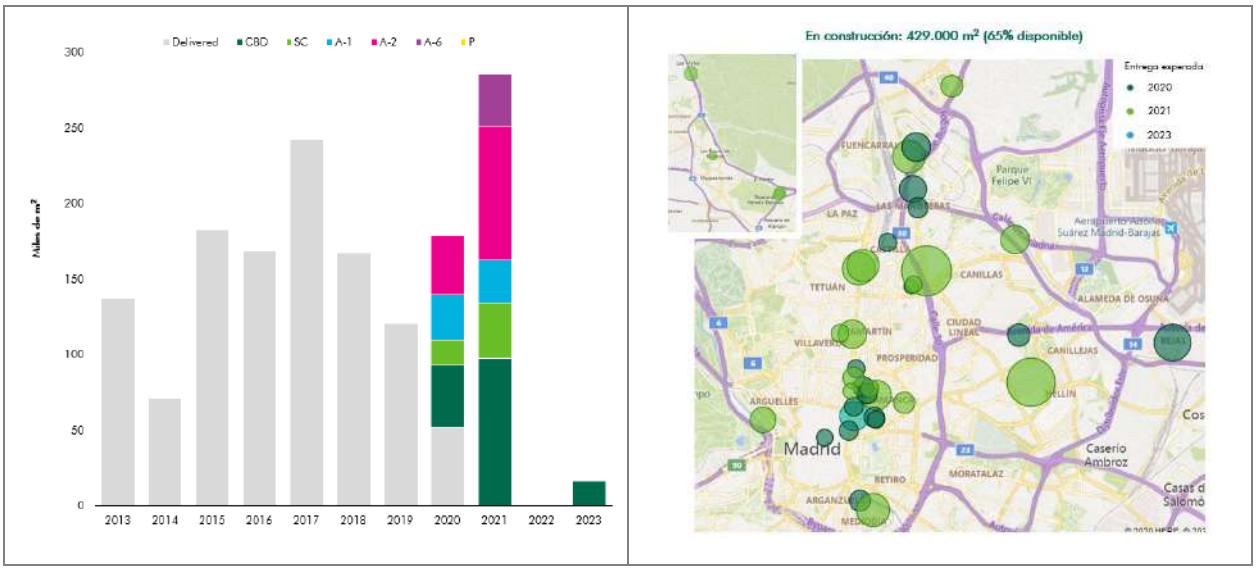
Tasa de desocupación CBD y CBD Chamberí (1er trimestre 2020) por grado de edificio



Fuente: CBRE

La superficie en construcción o en proceso de rehabilitación integral se sitúa en torno a los 429.000 m2 a finales de marzo. De esta cifra el 32% ya se encuentra comprometido. Aunque por regla general todos los proyectos han retrasado su fecha de entrega por el impacto del Covid-19, hay unos 125.000 m² que, salvo sorpresa, se prevé finalicen a lo largo de 2020. La mayor parte de la superficie actualmente en construcción se encuentra en el CBD, un total de 154.000 m² (36% del total), de los cuales 8,125 m² serían en CBD Chamberí.

Oferta futura (1er trimestre 2020) por grado de edificio



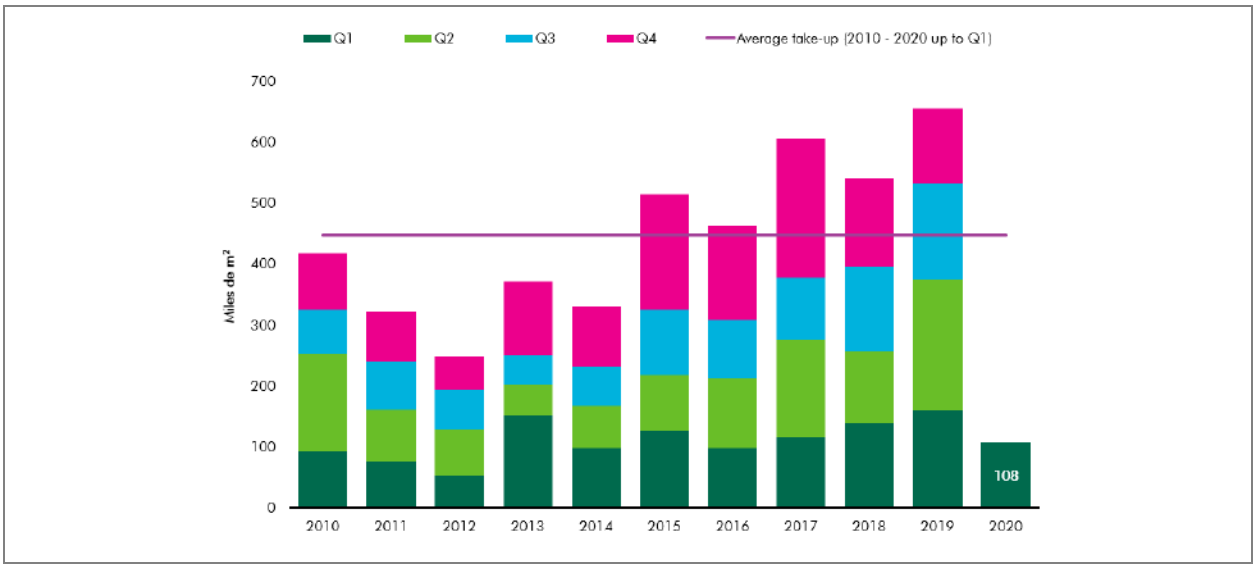
Fuente: CBRE

COMENTARIO DE MERCADO

Demanda

- El mercado de oficinas de Madrid, al igual que el de la mayoría de las grandes capitales europeas, ha sufrido el impacto del Covid-19 en las cifras del mes de marzo.
- Con un buen comienzo en enero y febrero, la contratación se ha situado finalmente en torno a los 108.000 m2, lo que supone un descenso interanual del 32% respecto al 1T del año anterior. Esta cifra es un 10% inferior a la media para dicho periodo desde 2014. No obstante, se han cerrado varias transacciones en estos últimos meses que, aunque venían de procesos empezados antes del estallido de la crisis, se han concluido positivamente. Aunque la actividad se ha visto disminuir por el aislamiento forzoso, el sector oficinas es uno de lo que menos se está viendo afectado de momento, sobre todo en el caso de edificios de calidad y bien ubicados.

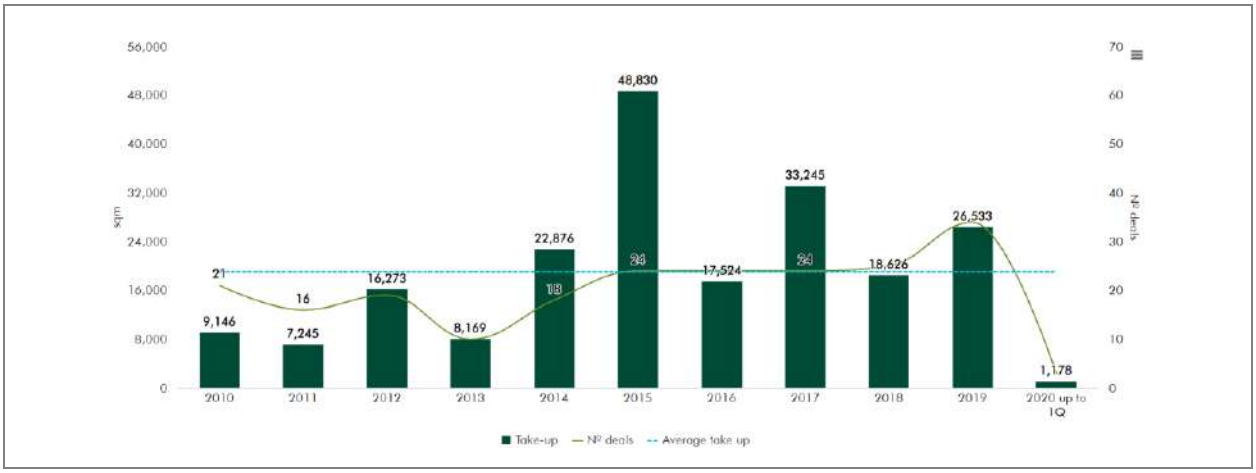
Evolución contratación (1er trimestre 2020) por trimestre



Fuente: CBRE

- En relación a zonas específicas, el volumen de contratación en CBD superó los 27.600 m², representando un 25% del total; y un descenso del 27% en comparación con el año anterior. En el caso de CBD Chamberí, se registraron únicamente 3 operaciones, con un tamaño total rozando los 1,200 m², muy por debajo de los trimestres anteriores y por tanto de la cifra anual de 2019, que se sobrepasó los 26,500 m².

Evolución contratación CBD Chamberí (1er trimestre 2020)



Fuente: CBRE

COMENTARIO DE MERCADO

Rentas

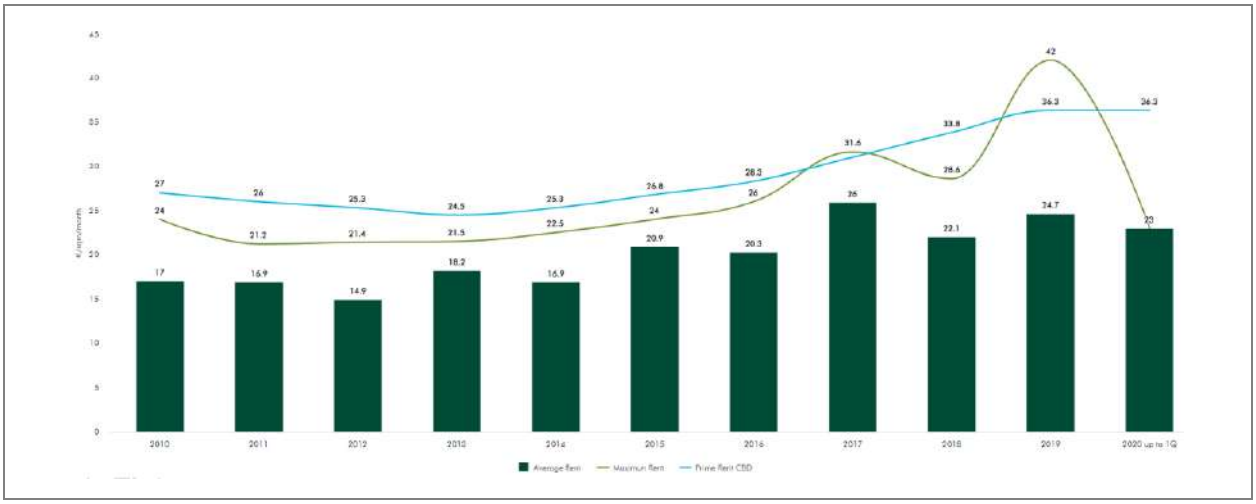
- La renta prime en CBD ha detenido en el 1T su senda alcista, manteniéndose alrededor de los 36,25 €/m²/mes. No obstante, la falta de oferta de calidad comentada anteriormente, especialmente dentro de la M-30, permite ser relativamente optimista en lo que a evolución en el corto plazo refiere.
- En cuanto a la renta media, calculada en base a transacciones cerradas, se sitúa a finales del 1T en 15,7 €/m²/mes, un 15% por debajo del trimestre anterior. La combinación de la firma de un número notable de operaciones en ubicaciones periféricas por debajo de los 12 €, y el menor número de transacciones en el tramo más alto, en parte debido a la escasez de oferta, están detrás de este descenso. En CBD la renta media durante el primer trimestre fue de 24,6 €/m²/mes, por debajo del valor registrado a cierre de 2019, y la primera vez que desciende desde 2014.

Evolución renta CBD (1er trimestre 2020)

Fuente: CBRE

- La renta media en CBD Chamberí se situó 23,00€/m²/mes, con una caída del 7% frente al dato registrado en 4T 2020.

Evolución renta CBD Chamberí (1er trimestre 2020)



Fuente: CBRE

COMENTARIO DE MERCADO

- En las principales ciudades europeas por regla general las rentas se han mantenido en los mismos niveles en el 1T del año, estables respecto al trimestre anterior.
- En relación al COVID 19, es cierto que no sabemos todavía el efecto real del prolongamiento del estado de alarma ni cuanto efectivamente afectará al sector, pero de momento los datos transmiten cierto optimismo en cuanto a rentas para los mejores edificios. Las últimas transacciones registradas en CBD, muestran niveles altos de rentas, al igual que en trimestres anteriores y un buen nivel de transacciones.
- Considerando que el activo ha sido recientemente reformado y su ubicación, dentro de CBD pero no es su zona más prime, creemos que el ERV debería situarse en el rango medio de los comparables, estimando un valor de €25,25 m^2/mes que parece consistente tanto en el corto como en el medio plazo.

APÉNDICE D

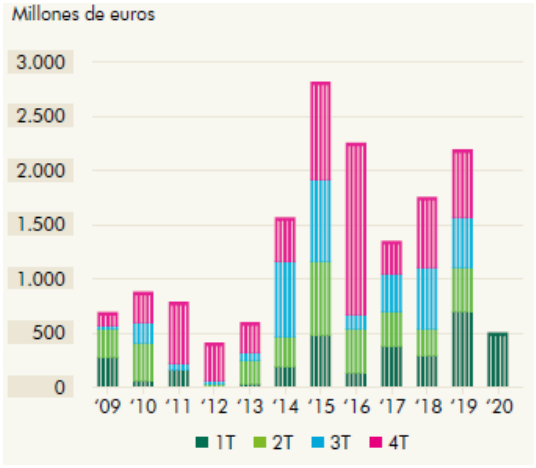
COMPARABLES-INVERSIÓN

Address	Superfice	Precio	Asking/ Cierre	Fecha	Yield	Comentario
Fernando el Santo 20	2.962	€40.000.000	Cierre	T1 2020	n.a.	Edificio de oficinas de grado A reformado este 2020. El alto capital value de la transacción (€13,500/m^2) se explica por el contrato a largo plazo que se ha firmado con una importante empresa de coworking, además a una elevada renta, al haber asumido el vendedor la totalidad de los costes de fit-out.
Juan Hurtado de Mendoza 4	7.500	€38.000.000	Cierre	T1 2020	n.a.	Edificio de oficinas vendido por Meridia a c.€5,100/m^2. Vendido para ser reformado, lo que explica un capital value bajo a pesar de su privilegiada ubicación. Dispone de 7.500 m^2, de los cuales 4.800 m^2 corresponden a oficinas y el resto a uso comercial.
Axis Office	3.910	€100.000.000	Cierre	T1 2020	<3,00%	Transacción cerrada por 100 millones de euros, a un capital value de 25.575 €/m^2 y a una inital yield por debajo del 3,00%. Actualmente, el edificio está siendo reformado y se ubica en la zona más prime de Madrid. Adicionalmente, se debe señalar que el activo tendrá tanto retail como oficinas, ya que se convertirá en el flagship de La Caixa en la capital.
Manoteras, 48	13.442	€62.750.000	Cierre	T3 2019	4,58%	Edificio de oficinas de grado A ocupado al 100%. Se ubica en la zona de oficinas de Manoteras, fuera de la M-30, lo que explica un capital value (€4.668/m^2) por debajo del activo objeto de valoración teniendo en cuenta una ubicación más deslocalizada.
Ramirez de Arellano, 21	6.759	€32.200.000	Cierre	T3 2019	4,25%	Edificio de oficinas de Grado A ocupado al 100%. Su ubicación es peor, teniendo en cuenta que se ubica en la zona de Avenida de América, fuera de la almendra de la M-30, lo que explicaría un capital value por debajo del activo (€4.764/m^2). No obstante, se beneficia de excelentes comunicaciones con el resto de Madrid.
Eloy Gonzalo, 27	6.295	€40.000.000	Cierre	T2 2019	n.a.	Edificio de oficinas en ubicación semejante que el activo objeto de valoración, Transaccionado a un capital value de c, €6.400/sqm, La planta calle está alquilado a retail y hostelería, mientras que el resto está alquilado a WeWork con un contrato a largo plazo,

COMENTARIO DE MERCADO -INVERSIÓN

- La inversión directa en activos inmobiliarios alcanzó en el primer trimestre de 2020 los €3.225 millones. El sector oficinas fue, al igual que sucediera en 2019, uno de los favoritos en el comienzo del año, con 856 millones de euros invertidos, el 26,5% del total.
- En Madrid, el volumen de inversión en el sector oficinas alcanzó los €503 millones, donde se han firmado operaciones importantes como la de la compra del edificio Helios y el P. E. Castellana Norte, que han ayudado a impulsar esta cifra.

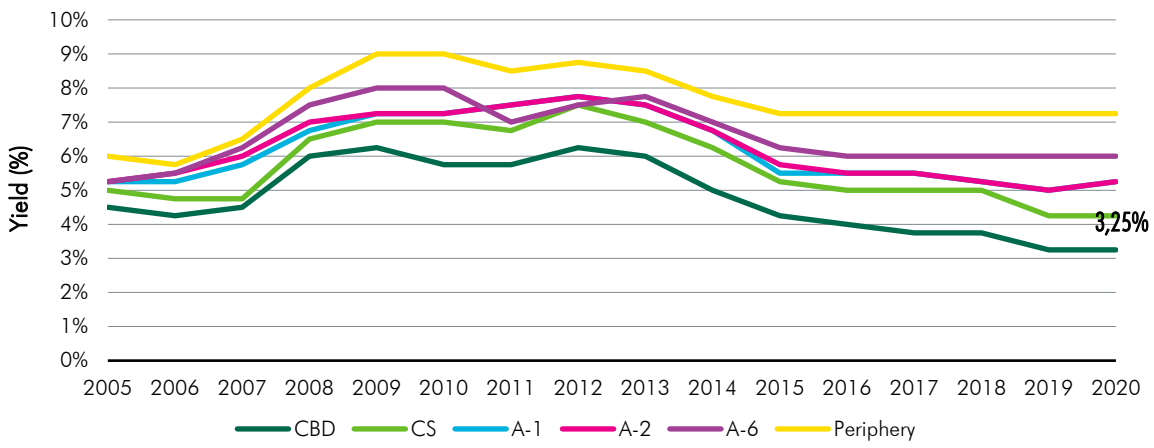
Evolución inversión oficinas en Madrid (1er trimestre 2020). Excluye operaciones corporativas



Fuente: CBRE

- Tanto el volumen de estas grandes operaciones como el perfil de los compradores reflejan el gran atractivo del mercado inmobiliario español en el arranque de 2020. No obstante, estas cifras no reflejan el sentimiento inversor al inicio del 2T, debido a la situación de incertidumbre y el impacto que la crisis desatada por el Covid-19 tendrá en demanda, rentas y capital values. Aunque el interés inversor se mantiene alto es prácticamente seguro que el volumen de operaciones disminuirá significativamente en los próximos 3-6 meses.

Evolución yields por submercado de oficinas Madrid (1er trimestre 2020).



Fuente: CBRE

- Las rentabilidades Prime en el CBD se mantuvieron en 3.25%, con incluso alguna transacción por debajo del 3.00%. No obstante, existe ya poco margen para futuras bajadas, por lo que los inversores seguirán centrados en aumentar los ingresos a través de los crecimientos de renta o centrando el interés fuera del CBD, lo que está poniendo cierta presión en los yields de los mejores edificios situados en zonas consolidadas.
- Las más recientes transacciones de edificios de grado A y/o en ubicaciones prime, se han situado entre €4.700 and 6.400 €/m^2, con los mejores edificios rompiendo los 13.000 €/m^2. Considerando la ubicación del activo, en CBD pero no en su zona más prime, así como un inquilino con solvencia y con un contrato a largo plazo, nos parece apropiado asumir una yield equivalente del 4.00%, lo que nos da un capital value de 7.500€/m^2.
- En general, dentro del mercado actual se trataría de un producto que podría tener cierto atractivo para la demanda inversora gracias a su buena ubicación, además de sus calidades interiores y un contrato con una institución pública.

ANEXO VI Informe de valoración de los fondos propios independiente de la Compañía

Valoración Societaria

GLOBAL MOYOGI S.L.

savills AGUIRRE NEWMAN

Septiembre 2020

Introducción

Adjuntamos el informe de valoración de GLOBAL MOYOGI S.L.. (En adelante “Global Moyogi” o la “Sociedad”) que ha elaborado SAVILLS AGUIRRE NEWMAN MADRID, S.A.U. (en adelante, “SAN”) con el objetivo de determinar un rango razonable de posibles valores del 100% de las acciones de la Sociedad a fecha 31/03/2020.

Nuestro informe se ha realizado en el contexto del proceso que la propia Sociedad está desarrollando para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante “MAB”), en base a los Estados Financieros del periodo terminado el 31 de diciembre de 2019 y el periodo comprendido entre el 31/12/2019 y el 31/03/2020, los cuales han sido auditados por Deloitte y formulados por el Consejo de Administración de Global Moyogi (informe sobre el que no hemos realizado ninguna verificación adicional), y siguiendo las instrucciones recogidas en la propuesta de servicios profesionales acordada con la sociedad el 22 de julio de 2020.

En línea con lo anterior la finalidad del presente informe es aportar nuestra opinión como experto independiente acerca del valor de las acciones de Global Moyogi, con las limitaciones que se recogen en este informe.

La Fecha de Valoración (en adelante “Fecha de Valoración”) es el 31/03/2020, fechas de la información financiera disponible facilitada por la Sociedad, que incluye las diversas operaciones societarias llevadas a cabo por la Sociedad e inscritas en el Registro Mercantil.

Este informe de valoración debe ser leído y considerado en su totalidad, teniendo en cuenta el propósito de nuestro encargo y el contexto de la operación y, en ningún caso, debe interpretarse o extraerse partes del mismo de forma independiente o aislada.

A continuación se detalla el análisis realizado y el resultado de nuestro informe.

Índice

01. Objetivo y alcance

02. Antecedentes

03. Análisis de la cartera

04. Metodología de valoración

05. Resultados de nuestro trabajo

06. Consideraciones y limitaciones

07. ANEXOS

01 Objetivo y alcance

Objetivo, alcance y metodología de nuestro trabajo

- Savills Aguirre Newman, en línea con la prestación de servicios profesionales acordada con Global Moyogi el 22 de julio de 2019, ha elaborado el presente informe de valoración de la compañía Global Moyogi S.L. con el objetivo de aportar una estimación independiente acerca del valor de mercado del 100% de las acciones de dicha Sociedad, y de manera que pueda ser utilizado como documento adjunto al folleto de salida al MAB.
- Nuestro trabajo ha consistido por tanto en la realización de los cálculos necesarios para estimar el valor de la Sociedad de acuerdo a criterios internacionalmente aceptados.
- En concreto, Savills Aguirre Newman ha procedido a realizar una valoración societaria mediante el método Triple Net Asset Value (Triple NAV), tomando como valores de mercado de los activos los valores estimados incluidos en el informe de valoración emitido por la sociedad Savills Aguirre Newman Valoraciones, S.A.U. (en adelante, "SANVyT") a fecha de 31 de marzo de 2020 y en base a los estándares RICS.
- A este respecto, debemos señalar que todo ejercicio de valoración lleva implícitos, además de factores objetivos, otros factores subjetivos que implican juicio y que, por lo tanto, el "valor" obtenido constituye únicamente una estimación a utilizar como un punto de referencia para las partes interesadas en llevar a cabo una transacción, por lo que no es posible asegurar que terceras partes estén necesariamente de acuerdo con las conclusiones de nuestro trabajo.
- Asimismo, debe tenerse en consideración que en el contexto de un mercado abierto, pueden existir precios diferentes para un negocio en particular debido a factores subjetivos como el poder de negociación entre las partes o a distintas percepciones de las perspectivas futuras del negocio. En este sentido, los potenciales compradores podrían tener en consideración, en la determinación del precio a pagar, ciertas sinergias positivas o negativas tales como ahorro de costes, expectativas de incremento o decremento en su cifra de negocios, cambios en la estructura de capital, efectos fiscales y otras sinergias.
- Nuestro Informe deberá utilizarse considerando su contenido íntegro, teniendo en cuenta el propósito de nuestro trabajo y el contexto en el que se desarrolla la operación. En este sentido, la utilización de extractos del mismo podría potencialmente inducir a interpretaciones parciales o erróneas.
- Finalmente, cabe resaltar nuevamente el carácter independiente del presente informe, cuyas conclusiones no suponen ninguna recomendación al Consejo de Administración de la Sociedad, a sus accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante una posible transacción. Cualquier decisión por parte de terceros deberá realizarse bajo su responsabilidad y realizando sus propios análisis con el fin de llegar a sus propias conclusiones.

Bases de información y procedimientos empleados

- La información y procedimientos utilizados han sido los siguientes:
  - Obtención y análisis de la siguiente información facilitada por Global Moyogi y que no ha sido contrastada:
    - Balance consolidado correspondiente al ejercicio comprendido entre el 01/01/2019 y el 31/12/2019 de la Sociedad Global Moyogi s.l.,.
    - Balance consolidado correspondiente al ejercicio comprendido entre el 01/01/2020 y el 31/03/2020 de la Sociedad Global Moyogi s.l.,.
    - Informe de valoración de los activos inmobiliarios emitido por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. y CBRE a 31/03/2020.
    - Contrato de gestión de la Sociedad, contratos de arrendamiento y Business Plan.
  - Determinación de los principales parámetros de la/s metodología/s de valoración seleccionada/s y aplicación de la/s misma/s.
  - Análisis y conclusiones de acuerdo con los resultados obtenidos.
  - La información recibida de Global Moyogi y sus asesores (inmobiliaria, financiera, legal, comercial, etc.) no ha sido verificada por nosotros, y asumimos que es precisa, veraz y completa.

02 Antecedentes

Características de una SOCIMI

- Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) están sujetas a un régimen fiscal especial cuyo principal atractivo es que el tipo de gravamen en el **Impuesto sobre Sociedades es 0%.** Estas sociedades se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012.
  - Deben constituirse como Sociedad Anónima con un **capital mínimo de 5 millones de euros** que debe cotizar en España, Europa u otro país con el que España tenga convenio fiscal.
  - La actividad de estas sociedades debe ser la **adquisición y promoción de activos inmobiliarios que sean destinados a alquiler**. Como mínimo el 80% de los activos deben desarrollar esta actividad.
  - Al menos **el 80% de los ingresos deben proceder de las rentas y dividendos** producidos por los activos descritos en el punto anterior.
  - Estas sociedades tienen la **obligación de distribuir** en forma de dividendos:
    - Como mínimo el **80% de los beneficios obtenidos por alquileres** o actividades secundarias.
    - El 100% de los dividendos percibidos de otras SOCIMI.
    - Al menos **el 50% de las plusvalías** generadas por la venta de activos.
    - Los activos han de permanecer arrendados dentro de la sociedad un mínimo de 3 años.
- El régimen fiscal de aplicación para las SOCIMI incluye:
  - El tipo impositivo en el Impuesto de Sociedades del 0%, salvo supuestos como el incumplimiento del periodo de mantenimiento de los activos en la sociedad, en el que sería de aplicación el tipo general del Impuesto de Sociedades.
  - En caso de que de el tipo de gravamen aplicable a la sociedad sea 0%, no será posible compensar bases imponibles negativas de ejercicios anteriores (artículo 25 LIS).
  - **Gravamen especial del 19%** sobre los dividendos distribuidos a socios cuya participación sea de al menos el 5% y éstos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%.

La Sociedad – Descripción de Global Moyogi

➢ La siguiente tabla recoge el Estado de Situación Financiera –Activo de Global Moyogi – a 31/12/2019 y 31/03/2020:

Activo	31/12/2019	31/03/2020
Activo No Corriente	**137,153,427**	**136,812,398**
Inmovilizado Intangible	-	-
Inmovilizado Material	-	-
Inversiones Inmobiliarias	135,968,499	135,627,471
Inversiones en empresas del grupo	-	-
Inversiones financieras a l/p	1,184,220	1,184,220
Activos por impuesto diferido	708	708
Activo Corriente	**4,656,583**	**5,502,606**
Existencias	-	-
Deudores Comerciales	1,110,001	747,870
Inversiones en empresas del grupo c/p	660,634	1,261,991
Inversiones financieras a c/p	-	-
Periodificaciones	-	41,200
Efectivo y otros activos liquidos	2,885,948	3,451,545
Total Activo	**141,810,010**	**142,315,004**

La partida más importante del activo se corresponde con las inversiones inmobiliarias correspondientes a los activos de Las Tablas y Rios Rosas.

Inversiones financieras a l/p corresponde a las fianzas constituidas en concepto de garantía.

Inversiones en empresas del grupo esta compuesta por saldos con el socio único JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.a.r.l.

La Sociedad – Descripción de Global Moyogi

➢ La siguiente tabla recoge el Estado de Situación Financiera–Patrimonio Neto y Pasivo de Global Moyogi– a 31/12/2019 y 31/03/2020 :

Pasivo	31/12/2019	31/03/2020
Patrimonio Neto	**49,565,946**	**49,558,300**
Capital y Reservas	49,464,630	51,499,596
Resultados de ejercicios anteriores	2,895,272	1,257,067
Ajustes por cambio de valor	(2,793,956)	(3,198,364)
Subvenciones, donaciones y legad	-	-
Pasivo No Corriente	**91,305,263**	**91,709,671**
Provisiones l/p	-	-
Deudas l/p	71,036,513	71,440,921
Deudas empresas grupo lp	20,268,750	20,268,750
Pasivos por impuesto diferido l/p	-	-
Pasivo Corriente	**938,801**	**1,047,033**
Provisiones c/p	-	-
Deudas c/p	-	-
Deudas empresas grupo c/p	351,920	256,125
Acreedores comerciales c/p	586,881	790,908
Total Patrimonio Neto y Pasivo	**141,810,010**	**142,315,004**

La principal partida corresponde deudas con entidades de crédito a largo plazo, compuestas por los prestamos otorgados por la entidad vinculada J. Safra Sarasin y a los derivados relacionados con los mismos.

Deudas con empresas del grupo están ligadas a los prestamos realizados por el socio único JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.á r.l.

El resto de partidas no presentan cantidades materiales

03

Análisis de la cartera

Análisis general de la cartera

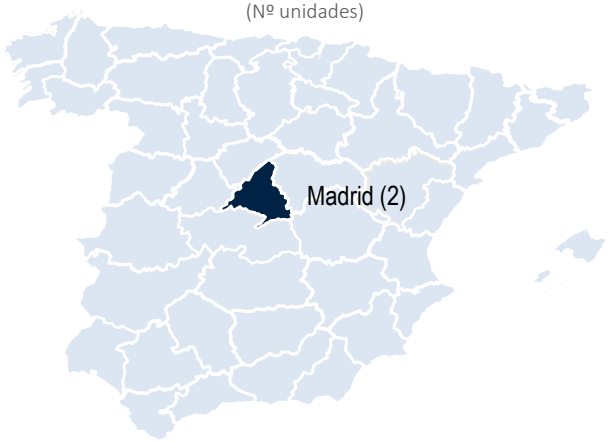
A 31/03/2020, la cartera de activos de Global Moyogi estaba compuesta por 2 activos terciarios de oficinas. A continuación se detallan sus principales características:

- Un edificio situado en Las Tablas en la zona norte de Madrid y un edificio situado dentro de la M-30, concretamente en Rios Rosas

- El volumen total de la cartera a 31/03/2020 es de: 144,97 mn €

Concentración Geográfica

(Nº unidades)

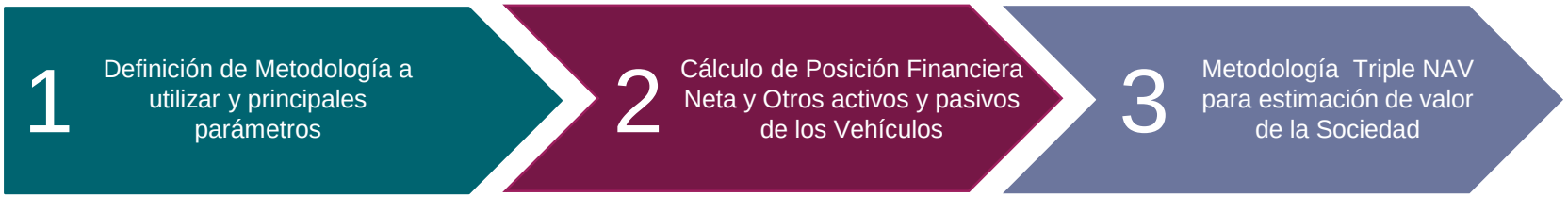


04

Metodología de valoración

Introducción

- Una valoración de estas características implica un alto grado de complejidad, puesto que durante la realización del trabajo es necesario analizar cuidadosamente numerosos factores relacionados, directa o indirectamente, con la actividad de la Sociedad. De entre estos factores, cabe destacar algunos como:
  - La situación general de la Economía, la situación específica del sector y la posición de la compañía en dicho sector.
  - La naturaleza de los negocios de la Sociedad, los riesgos que les afectan, su evolución histórica y su situación financiera.
  - Las expectativas del órgano de gobierno de la Sociedad en relación con sus posibilidades de desarrollo futuro.
  - La existencia de otros activos y pasivos no afectos a los negocios de la Sociedad.
- De acuerdo con la información a nuestra disposición y nuestro entendimiento de las características y actividades que lleva a cabo la Sociedad, hemos considerado que el método más adecuado para la valoración y estimación de un rango de posibles valores de la totalidad de la Sociedad es el método Triple Net Asset Value o Triple NAV. Dicho método consiste en calcular el valor de la compañía inmobiliaria a partir de la suma del valor de mercado de sus activos, deduciendo el importe de la deuda financiera, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico del valor de mercado de dichos activos, y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.
- Adicionalmente, la metodología del Triple NAV se basa en la hipótesis de empresa en funcionamiento, asumiendo, según práctica habitual en el sector, la continuidad en la naturaleza de los activos actualmente en cartera. De esta manera, en el momento de producirse la venta de un activo, éste sería en cualquier caso sustituido por nuevos activos destinados a la misma finalidad.



Procedimientos realizados

- El **valor de mercado de los activos** ha sido estimado tomando como referencia el informe de valoración de los distintos activos 31/03/2020 realizado por **Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U**. y **CBRE**
- **Global Moyogi y sus sociedades dependientes** cuentan con financiación de Bank J. Safra Sarasin para sus activos de Madrid. SAN no ha recibido información detallada acerca de la misma por lo que asume que se encuentra en niveles de mercado y no se ha realizado ningún ajuste de la misma.

Análisis de la valoración de SAN VyT de los activos

- Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. y CBRE han sido las empresa encargadas de emitir los informes de valoración de los activos con fecha 31/03/2020, realizada bajo normativa RICS.
- La valoración se ha realizado mediante el método de **descuento de flujos de caja** en todos los activos.
- El periodo sobre el que se han calculado los flujos de caja es de **10 años**.
- Se han utilizado distintas tasas por activo, tanto de descuento como de salida ("exit yields") para calcular el valor residual de los activos en el año 10.
- Las **tasas de descuento** varían entre el **4,00% y 6,25%** dependiendo de la ubicación, la situación de arrendamiento y el estado de conservación de los activos.
- Las **"exit yields"** aplicadas varían entre el **4,00% y el 6%** dependiendo también de la ubicación la situación de arrendamiento en el último año y el estado de conservación de los activos.
- Los **costes de adquisición** varían entre un **1,8% y el 2,8%** del valor bruto del activo

05

Resultados de nuestro trabajo

Resumen de resultados

- En línea con lo recogido en los apartados anteriores, se ha aplicado la metodología de **valoración Triple NAV** para el cálculo del valor de la Sociedad.
- El siguiente cuadro recoge los resultados obtenidos para la sociedad **Global Moyogi:**
- Se ha aplicado un rango de +/-3% de variación en las valoraciones de los activos otorgadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones y CBRE en el valor otorgado por los mismos para los activos inmobiliarios de la sociedad, asi como a los costes de estructura que se corresponden con el contrato de property management firmado con Savills Aguirre Newman por valor de 3.000€ mensuales. El cual hemos capitalizado a final del año 5, utilizando una tasa del 5%, similar a la "exit yield" utilizada en las valoraciones y descontado a una tasa del 6,25%, similar a la tasa de descuento utilizada en las valoraciones de los activos.

Valoración societaria	Baja	Media	Alta
Valor de mercado de la cartera	**140,619,930**	**144,969,000**	**149,318,070**
Posición financiera neta	**(66,805,156)**	**(66,805,156)**	**(66,805,156)**
Otros activos y pasivos	**(19,264,015)**	**(19,264,015)**	**(19,264,015)**
Costes de estructura	**(661,780)**	**(682,248)**	**(702,715)**
Net Asset Value	**53,888,978**	**58,217,581**	**62,546,184**

Metodología Triple NAV – Valoración de Global Moyogi

- Hemos realizado una valoración a través del **método Triple NAV**, tomando como punto de partida los balances de la Sociedad a 31/12/2018 y 30/06/2019 así como el valor actual neto de cada uno de los activos de la cartera. De esta forma, los componentes utilizados en este método de valoración son los siguientes:

Valor Actual Neto de cada uno de los activos (1) + **Posición financiera neta** (2) + **Otros Activos y Pasivos** (3)

- La siguiente tabla incluye la valoración de las activos inmobiliarios de la sociedad:

Las Tablas: 118.57 mn €

Rios Rosas: 26,40 mn €

Metodología Triple NAV – Valoración de Global Moyogi

➢ Según la metodología de valoración Triple NAV, el valor obtenido para **Global Moyogi** es el siguiente:

Valoración Societaria	31/03/2020
Valor de mercado de la cartera	144.969.000
Posición financiera neta	(66.805.156)
Otros activos y pasivos	(19.264.015)
Costes de estructura	(682.248)
Net Asset Value	**58.217.581**

Se ha sustituido el valor en libros de los activos inmobiliarios por el valor de mercado otorgado por Savills Aguirre Newman y CBRE.

Posición financiera neta	31/03/2020
Deuda con entidades de crédito	(71.440.921)
Efectivo y otros activos líquidos	3.451.545
Inversiones Financieras	1.184.220
Posición financiera neta	**886.316**

Otros activos y pasivos	31/03/2020
Total otros activos	**2.051.768**
Inmovilizado Intan. y Material	-
Inversiones en Empresas Grupo	1.261.991
Existencias	-
Deudores Comerciales	747.870
Otros Activos	41.907
Total otros pasivos	**(21.315.783)**
Otras Deudas & Arrend. Fin.	-
Deudas Empresas Grupo	(20.524.875)
Acreedores Comerciales	(790.908)
Otros Pasivos	-
Otros activos y pasivos	**(19.264.015)**

Metodología Triple NAV – Valoración de Global Moyogi s.l.

➢ Según la metodología de valoración Triple NAV, la posición financiera neta de **Global Moyogi s.l.** es la siguiente:

Posición Financiera Neta	31/03/2020
Deuda con entidades de crédito	**(71.440.921)**
Deudas a l/p	(71.440.921)
Deudas a c/p	
Total efectivo y otros activos	**3.451.545**
Efectivo y otros activos líquidos	3.451.545
Total activos financieros	**1.184.220**
Inversiones financieras lp	1.184.220
Inversiones financieras cp	
Total Posición Financiera Neta	**(66.805.156)**

Se refiere a un préstamo con el banco J. Safra Sarasin LTD con motivo de la compra de los inmuebles por valor de 67 mn €, y otras deudas a largo plazo referidas a un contrato de cobertura de tipo de interés firmado con Bank J. Safra Sarasin AG. También encontramos el importe de la fianza recibida en virtud del contrato de arrendamiento.

El efectivo de 3,4 mn€ esta destinado al correcto funcionamiento de la sociedad.

Incluye el deposito efectuado en el IVIMA de la fianza del contrato de arrendamiento

Metodología Triple NAV – Valoración de Global Moyogi s.l.

➢ Según la metodología de valoración Triple NAV, los otros activos y pasivos de **Global Moyogi s.l.** se desglosan de la siguiente manera:

Otros activos y pasivos	31/03/2020
Total otros activos	**2.051.768**
Inmovilizado Intangible y Material	-
Inversiones en Empresas Grupo	1.261.991
Existencias	-
Deudores Comerciales	747.870
Otros Activos	41.907
Total otros pasivos	**21.315.783**
Otras Deudas lp & Arrend. Fin.	-
Deudas Empresas Grupo	(20.524.875)
Acreedores Comerciales	(790.908)
Otros Pasivos	-
Otros activos y pasivos	**(19.264.015)**

Inversiones en empresas del grupo corresponde a saldos con el socio único JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à.r.l.

El importe de deudas con empresas del grupo corresponde a préstamos otorgados por JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company S.à. r. l. y a facturas pagadas por el mismo mas los intereses no pagados por el citado préstamo.

Metodología Triple NAV – Valoración de Global Moyogi

- Tras realizar la valoración individual de cada inmueble y de la sociedad, según la metodología de valoración Triple NAV, Savills Aguirre Newman estima los siguientes valores para las acciones de la Sociedad, teniendo en cuenta el número de acciones de la sociedad (1.939.071):

Valor de Global Moyogi: 53,888,978 € – 62,546,184 €

Price per share: 27.79 € - 32.26 €

Metodología Triple NAV – Valoración de Global Moyogi

- Con posterioridad a la fecha de los últimos informes financieros recibidos, el 26/08/2020 la sociedad ha realizado una ampliación de capital por la que pasa de contar con 1.939.071 acciones a 5.000.000 de acciones. En consecuencia, procedemos a ajustar la horquilla de valor aportada en nuestra valoración para adecuarla a la situación actual de la sociedad:

Price per share actualizado: 10.78 € - 12.51 €

06

Consideraciones y limitaciones

Aspectos relevantes a considerar en la interpretación de los resultados de nuestro trabajo

En relación con el trabajo realizado y la información incluida en este informe, consideramos importante, para un adecuado entendimiento del mismo y de su alcance, poner de manifiesto los siguientes aspectos:

- De acuerdo con la información recibida, a la fecha de este informe, la Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de SOCIMI. Por tanto, de conformidad con la legislación vigente el tipo del Impuesto sobre Sociedades para este tipo de sociedades es el 0%.
- Asimismo debemos mencionar que en nuestros cálculos no se ha incorporado ningún descuento en el rango de valor de las participaciones de Global Moyogi por la posible liquidez limitada de las mismas en el MAB.
- El alcance de nuestro trabajo no ha incluido una revisión y evaluación de la situación fiscal, legal, laboral, contable, medioambiental, operativa o de otro tipo de la Sociedad sino exclusivamente los análisis mencionados expresamente en este Informe. Por tanto, los riesgos, si existiesen, derivados de dichas situaciones, no han sido tomados en consideración en nuestro trabajo. Asimismo, no hemos verificado la información financiera utilizada, no constituyendo nuestro trabajo una auditoria de la suficiencia, integridad o veracidad de la información facilitada.
- Nuestro trabajo no supone ninguna recomendación a los accionistas o a terceros en relación con la posición que deberían tomar ante la posibilidad de realizar transacciones con las acciones de la Sociedad.
- En relación con el trabajo realizado y la información utilizada, es importante mencionar que el mismo se ha basado en la información auditada y no auditada facilitada fundamentalmente por Global Moyogi y en la obtenida de otras fuentes públicas, en este sentido:
    - La información recibida de Global Moyogi no ha sido verificada por nosotros, asumiendo que es precisa y completa, así como que refleja las mejores estimaciones del órgano de gobierno acerca de perspectivas del negocio del mismo desde el punto de vista operativo y financiero.
    - El alcance de nuestro trabajo no ha consistido en comprobar la veracidad de la información recibida, no constituyendo el mismo una auditoría ni una “due diligence” de dicha información.
    - En relación a la información pública que hubiésemos podido utilizar no ha constituido parte de nuestro trabajo el contraste de dicha información con evidencias externas a la Sociedad.

Condiciones limitativas

Este informe, y todas las opiniones formuladas y las conclusiones indicadas están sujetas a las siguientes limitaciones y condiciones:

1. **Aceptación**. La aceptación y/o el empleo de este informe constituyen la aceptación de todas las asunciones y condiciones restrictivas incluidas en el informe y que son partes sustancial del mismo.
2. **Distribución de Informe**. Este informe ha sido realizado únicamente para el objetivo indicado y no debe ser usado para ninguna otra finalidad, ni por un destinatario distinto al que ha realizado el encargo, esto es Global Moyogi. El informe deberá ser entendido e interpretado en su conjunto. Eventuales conclusiones alcanzadas mediante su uso, interpretación o aplicación parcial pueden estar desvirtuadas y alejadas de la conclusión real, la cual solo podrá ser obtenida de la lectura global del informe. En consecuencia, toda distribución autorizada de este informe deberá realizarse siempre en su integridad, sin realizar extractos ni resúmenes; en caso de distribución parcial ésta debería ser previamente comunicada a Savills Aguirre Newman y deberá incluir una alerta clara y visible sobre la existencia de un informe completo y la necesidad de su lectura íntegra para obtener conclusiones correctas. La Sociedad indemnizará a Savills Aguirre Newman por las pérdidas, gastos o daños originados por cualquier reclamación que pueda surgir de un tercero por el contenido de este informe. De la misma manera, Savills Aguirre Newman no aceptará ninguna responsabilidad en el caso de que este documento haya sido distribuido sin su autorización expresa.
3. **Alcance de nuestro Análisis**. La valoración de cualquier instrumento financiero o negocio requiere hacer juicios de valor. La valoración aquí preparada ha sido realizada bajo la hipótesis, bases y asunciones proporcionadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.
4. **Naturaleza de la Opinión**. Nuestra opinión, así como nuestro informe, no deben ser considerados como "Fairness Opinion" de cara a una transacción actual o futura, opinión de solvencia, o recomendación de inversión. Debido a varias razones el precio al que el objeto valorado pudiera ser vendido en una transacción entre dos partes determinadas en un fecha concreta podría ser significativamente diferente del valor razonable expresado en nuestro informe. Por este motivo, no existe declaración, garantía o cualquier otro tipo de aseguramiento de los valores determinados en este informe.
5. **Asunción de Continuidad**. Nuestro análisis: (i) asume que en la fecha de valoración la Sociedad y sus activos continuarán operando como hasta entonces; (ii) está basado en las condiciones financieras pasadas y presentes de la Sociedad y sus activos en la fecha de valoración; y (iii) asume que la Sociedad no posee activos o pasivos no desglosados reales o contingentes, ni obligaciones no usuales o compromisos substanciales, que no sean los normales del desarrollo de su actividad, y que no tiene litigios pendientes o amenazados que pudieran tener un efecto material en nuestros análisis.
6. **Falta de Verificación de la Información Facilitada**. Hemos asumido que toda la información suministrada es veraz, completa, precisa, y refleja los esfuerzos de buena fe de la Sociedad para describir el estado y perspectivas de la Sociedad en la fecha de valoración desde un punto de vista operativo y financiero. Ninguna información que hayamos considerado ha sido auditada, verificada o confirmada por nosotros. Asumimos que la distribución de la información es así mismo lícita. Por tanto, las conclusiones de este Informe, así como el resto de su contenido, podrían variar a la luz de nueva información o documentación.
7. **Confianza en la Información Proyectada.** El uso por nuestra parte de las proyecciones que se reflejan en este informe no constituye un examen o compilación de potenciales estados financieros. Además, generalmente habrá discrepancias entre el resultado potencial y el actual debido a que los acontecimientos y circunstancias no suelen suceder tal y como estaban previstas y tales diferencias pueden ser materiales.
8. **Eventos Posteriores**. Los términos de nuestro compromiso no nos obligan a actualizar este informe o a revisar la valoración debido a acontecimientos o transacciones posteriores a la fecha de valoración.
9. **Aspectos Legales**. Savills Aguirre Newman no asume responsabilidad alguna por temas legales, fiscales o contractuales. No hemos tomado en consideración gravámenes o derechos de retención adicionales a los descritos. Asumimos que todas las licencias, permisos, etc. requeridos son válidos y están en vigor, y no realizamos un estudio independiente de cara a identificar la presencia de potenciales riesgos medioambientales. No asumimos responsabilidad alguna sobre la aceptabilidad de las propuestas de valoración empleadas en nuestro informe como evidencia legal ante un tribunal o jurisdicción. La conformidad de nuestro informe y opinión de cara a un foro legal deberá ser determinada por el cliente y sus asesores legales.
10. **Interpretación**. Este informe ha sido realizado al amparo de la legislación española vigente y, por tanto, los análisis y comentarios en el vertidos solo pueden ser interpretados a la luz de la misma. La responsabilidad de Savills Aguirre Newman se limita y queda sujeta al objeto, método y finalidad del informe.
11. **Responsabilidad.** Aguirre Newman responderá, en su caso, exclusivamente frente al Destinatario Global Moyogi y como máximo hasta el importe de los honorarios efectivamente percibidos por la realización de su trabajo. A efectos aclaratorios, esta responsabilidad de Savills Aguirre Newman no podrá extenderse al resto de sociedades del grupo Savills Aguirre Newman.
12. **Conflicto de Interés.** No apreciamos conflicto de interés para la realización de este trabajo.

savills
AGUIRRE
NEWMAN

ANEXO VII Informe de estructura organizativa y sistemas de control interno

Manual de procedimientos de

JSS Real Estate SOCIMI, S.A.

ÍNDICE

1. DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

2. OBJETO DE LA SOCIEDAD

3. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

4. ÁREAS OPERATIVAS

5. ÁREA JURÍDICA

6. ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

7. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

8. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

9. COMUNICACIONES AL MERCADO

1- DESCRIPCIÓN DE LA SOCIEDAD

JSS Real Estate SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima acogida al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyo domicilio social se encuentra ubicado en la calle Serrano 41, planta 4, 28001 Madrid (Comunidad de Madrid) (la "**Sociedad**").

La principal actividad de la Sociedad, siguiendo el requisito exigido a este respecto por el artículo 2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "**Ley de SOCIMIs**"), consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad desarrolla su actividad a través de sus filiales participadas íntegramente por ésta: Las Tablas 40 Madrid S.L., Sociedad Unipersonal ("**Filial Las Tablas**") y Rios Rosas 24 Madrid, S.L., Sociedad Unipersonal ("**Filial Rios Rosas"**).

El 14 de septiembre de 2018, el entonces socio único (actual accionista mayoritario) de la Sociedad, JSS Global Real Estate Fund Master Holding Company, S.à r.l., adquirió el 100% de las participaciones sociales de Filial Las Tablas, por un importe total de 3.600 euros.

Con fecha 20 de septiembre de 2018, el entonces socio único (actual accionista mayoritario) de la Sociedad, decidió ampliar el capital social de la misma en la cantidad de 1.935.471 euros, mediante la creación de 1.935.471 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de asunción por participación de 4,007 euros. En consecuencia, el importe total del valor nominal y la prima de asunción de las nuevas participaciones sociales ascendía a 9.691.755 euros. La ampliación de capital fue asumida en su totalidad por el entonces socio único (actual accionista mayoritario) de la Sociedad y se hizo con cargo a aportaciones no dinerarias, consistiendo el contravalor del aumento de capital en la aportación del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Filial Rios Rosas. Dicha sociedad era propietaria del inmueble situado en Madrid, calle Ríos Rosas 24, alquilado en su totalidad a Canal de Isabel II, S.A. Dicho activo fue adquirido el 17 de mayo de 2018.

Con fecha 21 de septiembre de 2018, Filial Las Tablas adquirió el inmueble situado en Madrid, Avda. Camino de Santiago 40, alquilado en su totalidad a Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.

Con fecha 27 de septiembre de 2018, la Sociedad al igual que sus dos filiales (Filial Las Tablas y Filial Rios Rosas), se acogieron al régimen fiscal especial de SOCIMI.

2- OBJETO DE LA SOCIEDAD

La Sociedad tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

(i) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido o la norma que la sustituya en el futuro;

(ii) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya en el futuro; y

(iv) 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 podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 % 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.

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

3- ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El Consejo de Administración, salvo en lo relativo a las materias reservadas a su sometimiento a la Junta de Accionistas, es el máximo responsable de la decisión, supervisión y control de la Sociedad, así como de la existencia y mantenimiento de un control interno adecuado y eficaz.

En el ámbito de sus funciones de supervisión y control, el Consejo de Administración (i) fijará las estrategias y directrices de gestión de la Sociedad, (ii) evaluará la gestión controlando el cumplimiento de los objetivos marcados y el respeto al objeto e interés social de la Sociedad, (iii) establecerá las bases de la organización corporativa para así garantizar la mayor eficiencia de la misma, (iv) implantará y velará por el establecimiento de procedimientos de información a los accionistas y a los mercados en general que sean adecuados, (v) adoptará las decisiones procedentes sobre las operaciones empresariales y financieras de especial trascendencia para la Sociedad, (vi) aprobará la política en materia de autocartera, y (vii) aprobará las bases de su propia organización y funcionamiento para el mejor cumplimiento de estas funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración se reservará competencia para aprobar, entre otras:

- La formulación de las cuentas anuales, la Memoria, el Informe de Gestión y la propuesta de aplicación del resultado de la Sociedad, así como las cuentas y el informe de gestión consolidados, y su presentación a la Junta General de Accionistas;
- El plan estratégico o de negocio de la Sociedad, los objetivos de gestión y presupuesto anuales, la política de inversiones y de financiación, la política de responsabilidad social corporativa y la política de dividendos;
- La determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, y la supervisión de los sistemas internos de información y control.

Los accionistas de la Sociedad, velando por sus intereses y los de la Sociedad, han nombrado a los miembros del Consejo con base en su formación y experiencia. La composición actual del Consejo de Administración a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Jamila Fakiri – Presidenta del consejo de administración y consejera

La Sra. Fakiri ocupa actualmente el cargo de Directora en J. Safra Sarasin Asset Management (Europe) y es responsable, en términos generales, de la gestión, las operaciones y las finanzas de JSS Global Real Estate Fund FCP-SIF.

Tiene más de 10 años de experiencia profesional en gestión de fondos. Antes de incorporarse al grupo Safra, fue Vicepresidenta de Credit Suisse Luxembourg y se encargaba de supervisar las operaciones de fondos inmobiliarios y de capital riesgo, así como de dirigir otros proyectos bancarios relacionados con riesgos y cambios en la gestión. Con anterioridad a trabajar en Credit Suisse, la Sra. Farkiri adquirió una valiosa experiencia en Deloitte, concretamente, en sus oficinas de Luxemburgo y Toronto, donde trabajó estrechamente con los equipos de Fiscal y Consultoría, así como con el departamento de Asesoría en Estrategia y Finanzas Corporativas, asesorando a grandes bancos y gestores de activos que buscaban invertir en el sector inmobiliario. La Sra. Fakiri tiene un Máster de especialización en Finanzas y Estrategia y cursó sus estudios de grado en Finanzas en la Escuela de Negocios HEC-ULg de la Universidad de Lieja, Bélgica.

Leonardo Mattos - Secretario del consejo de administración y consejero

El Sr. Mattos es Director General y CEO de J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., y es la persona responsable de la gestión general de las operaciones de la sociedad, incluyendo el cumplimiento, la gestión de riesgos y la supervisión de las funciones delegadas.

Tiene más de 20 años de experiencia profesional en el sector de los servicios financieros, especialmente en banca, operaciones y gestión de fondos. El Sr. Mattos se graduó en Economía por la Universidad Mackenzie de Sao Paulo. Comenzó su carrera en servicios financieros en JSI Investment Sao Paulo, donde se encargaba de supervisar las operaciones bancarias y era responsable de las actividades de back office, que abarcaban todos los productos financieros de calado. Con anterioridad a su cargo actual, el Sr. Mattos trabajó en el Banco J. Safra Sarasin (Luxemburgo) S.A., como Jefe del Departamento de Operaciones de Valores, donde era responsable de los instrumentos financieros y de los fondos de inversión.

Ronnie Neefs – Consejero

El Sr. Neefs es Director Ejecutivo, Director de Operaciones y Director Financiero de J. Safra Sarasin Fund Management (Luxembourg) S.A., y es la persona responsable de la gestión general de la empresa, con especial énfasis en finanzas y control, recursos humanos y supervisión de la distribución de los fondos de la sociedad.

Cuenta con más de 20 años de experiencia profesional en el sector de los servicios financieros, en particular en materia de contabilidad, finanzas y gestión de fondos. El Sr. Neefs se graduó en Contabilidad y Fiscalidad en Bélgica, en el Colegio Universitario de Namur-Lieja-Luxemburgo (HENALLUX). Comenzó su carrera en servicios empresariales en PricewaterhouseCoopers, Luxemburgo, donde estuvo a cargo de la administración empresarial, la contabilidad, la información financiera y fiscal y la reestructuración empresarial de una cartera de clientes. Con anterioridad a su cargo actual, el Sr. Neefs trabajó en Alter Domus como Senior Advisor y, a

continuación, en Swiss & Global Asset Management (anteriormente Julius Baer Luxembourg) como responsable de Finanzas y Control.

4- ÁREAS OPERATIVAS

La actividad operativa de la Sociedad se fundamenta en la gestión de la cartera de inmuebles y eventualmente en la evaluación de posibles oportunidades de inversión o desinversión.

Actualmente, la Sociedad tiene externalizada la gestión de la cartera de inmuebles a Savills Aguirre Newman Consultores, S.A.U., la cual es supervisada por el Consejo de Administración. Dicha gestión abarca un amplio espectro de tareas, que son las habituales en la explotación de los inmuebles (gestión y control de los ingresos por facturación de alquileres, la comercialización, los gastos de explotación operativos (OPEX), y todos los aspectos directamente relacionados con los inmuebles). Cualquier elemento relacionado con mejoras o inversiones en los inmuebles que sean capitalizables (CAPEX) es analizado internamente y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Por lo que respecta a la evaluación de oportunidades de inversión o desinversión, tras el análisis de un plan de negocio, se puede realizar una propuesta de inversión o desinversión para una determinada operación. Se negocia una oferta o exclusiva con el vendedor/comprador que, en caso de ser aceptada, se propone al Consejo de Administración para su aprobación. El Consejo resuelve, con base en toda la información anterior, si procede aprobar o no cada operación. En el marco las potenciales inversiones o desinversiones se realiza una Due Diligence Técnica, Legal, Fiscal, Financiera y de Mercado que permita tener el confort suficiente sobre la información facilitada del inmueble a adquirir/enajenar. Adicionalmente, se solicita una valoración a una entidad de reconocido prestigio (habitualmente, CBRE o Savills Aguirre Newman) con el objetivo de comprobar la idoneidad de la operación.

5- ÁREA JURÍDICA

El área jurídica de la Sociedad, incluyendo aquellos aspectos directamente relacionados con los inmuebles y su explotación, está externalizada y contratada con el despacho Uría Menéndez Abogados, S.L.P. Estos servicios incluyen la asesoría jurídica en aspectos mercantiles, regulatorios y fiscales, entre otros.

El asesor jurídico tiene la misión de velar por el cumplimiento de la legalidad vigente en cada momento, así como de identificar los riesgos jurídicos relacionados con la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**"), las relaciones con accionistas, el proveedor de liquidez y el asesor registrado, la publicación de hechos relevantes y de otra información relevante, así como el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta por parte de la Sociedad.

6- ÁREA FINANCIERA Y DE CONTROLLING

La contabilidad de la Sociedad está externalizada y contratada con Intertrust (Spain) S.L. que presta servicios administrativos y contables y, asimismo, tiene encargada la elaboración y presentación de declaraciones de impuestos, *reporting* y secretaría mercantil de la Sociedad, entre otros servicios accesorios a los anteriores.

Generalmente, los estados financieros de la Sociedad se presentan para su revisión por parte del Consejo de Administración de forma trimestral, si bien en ciertas ocasiones se preparan estados financieros cerrados a un mes no coincidente con el trimestre natural. Los estados financieros de la Sociedad se presentan tomando

como base los principios contables generalmente aceptados en España, aunque no se descarta en un futuro presentarlos bajo criterios internacionales IFRS (*International Financial Reporting Standards*).

Del mismo modo, como norma general, la Sociedad valora sus inmuebles una vez al trimestre. Para la realización de la valoración se efectuó una selección entre los profesionales del sector de reconocido prestigio, resultando finalmente nombrado CBRE Valuation Advisory, S.A., para uno de los activos y Savills Aguirre Newman S.A.U., para el otro.

7- ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

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

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

Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a aprobar el Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

8- IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

El Consejo de Administración, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran afectar a la Sociedad.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad serían los siguientes:

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

Concentración geográfica: Los dos activos que la Sociedad posee en la Comunidad de Madrid representan el 100 % del valor total de su cartera de inmuebles. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de los correspondientes Ayuntamientos o de la Comunidad Autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podrían verse afectados negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Concentración significativa en una tipología de activo: el 100 % del valor total de los activos de la Sociedad son oficinas, lo que supone poca diversificación en cuanto a tipo de activo se refiere. Por ello, todos los cambios que se produjeran en dicho sector (condiciones económicas, tecnológicas, competencia, etc.) afectarían a los activos mantenidos por la Sociedad, lo que podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo derivado de las licencias y certificados de eficiencia energética de los inmuebles: Para la tenencia y explotación de sus activos, la Sociedad y/o sus inquilinos están obligados a obtener ciertas licencias, certificados, permisos o autorizaciones para, entre otras cuestiones, llevar a cabo la implantación de

actividades, la realización de obras de remodelación y/o ampliación, cambios de uso, regularizaciones en curso o la adaptación de los activos a la normativa urbanística y sectorial.

La falta de otorgamiento de las licencias pertinentes o de los certificados de eficiencia energética podría dar lugar, llegado el caso, a sanciones y/o, en casos muy extremos, a la ordenación por parte de la correspondiente administración pública del cierre de la actividad llevada a cabo en los activos, lo que podría tener un efectivo negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones, resultados y en la valoración de la Sociedad.

Grado de liquidez de las inversiones: Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que la Sociedad quisiera desinvertir parte de su cartera de activos, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo o verse obligado a reducir el precio de realización. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales, obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

Incumplimiento de los contratos de arrendamiento: En caso que los arrendatarios incumplieran sus obligaciones de pago de las rentas debidas a las Sociedades filiales bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al arrendamiento podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del arrendatario incumplidor. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios: La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

Riesgo vinculado al impacto del COVID-19: Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica y disminución de la liquidez. Tomando en consideración la complejidad de los mercados a causa de su globalización y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz frente al COVID-19, es complicado realizar una estimación fiable de los posibles impactos. No obstante lo anterior, hasta la fecha no se ha producido ninguna consecuencia que pudiera considerarse significativa en la Sociedad ni en sus filiales, ni a nivel comercial ni operativo, derivada de la crisis originada por el COVID-19.

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

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello

podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Nivel de endeudamiento: 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 la Sociedad. En caso de que cualesquiera de las filiales de la Sociedad no subsanara el eventual incumplimiento de sus respectivos covenants en plazo, se situaría en un supuesto de incumplimiento que podría llevar aparejada la resolución anticipada de los respectivos contratos, el vencimiento de sus obligaciones de pago y la ejecución de las garantías otorgadas por cada una de ellas.

9- COMUNICACIONES AL MERCADO

El Consejo de Administración es el responsable final de la publicación de los Hechos Relevantes y las comunicaciones de Otra Información Relevante que de acuerdo con la Circular 6/2018 del MAB, o la normativa que en su caso resulte de aplicación, deban hacerse.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumplan con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

De cara al cumplimiento con las obligaciones como sociedad cotizada en el MAB, se han establecido los siguientes protocolos internos:

i. Identificación por parte de la Sociedad de un acontecimiento que podría ser considerado como información relevante o información privilegiada.
ii. Envío de la documentación relativa al referido acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
iii. Redacción de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte de la Sociedad, bajo la supervisión del Asesor Registrado.
iv. Revisión, por parte del Consejo de Administración, de la información relevante o información privilegiada consensuada entre la Sociedad y el Asesor Registrado.
v. Carga de la comunicación de información relevante o información privilegiada acordada entre las partes mencionadas anteriormente en la página web del MAB, por parte de la Sociedad.
vi. Aprobación de la comunicación de información relevante o información privilegiada por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
vii. Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación de la comunicación de información relevante o información privilegiada.
viii. Carga de la mencionada comunicación de información relevante o información privilegiada en la web de la Sociedad por parte de la misma.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la página web que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

La Sociedad dispone de una estructura que le permite llevar un adecuado control, tanto en la información financiera y sistemas de control interno, como en lo relativo a la transmisión de información.