La Finca Global Assets, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Pozuelo de Alarcón, Madrid 21 de marzo de 2018

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Building a better working world

Ernst & Young, S.L.
Edificio Velería
Pº de la Farola, 5
29016 Málaga
España

Tel: 952 228 506
Fax: 952 226 616
ey.com

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de LA FINCA GLOBAL ASSETS, S.A., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Domicilio Social: C/Raimundo Fernández Villaverde, 65, 28003 Madrid - Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 12749, Libro 0, Folio 215, Sección 8, Hoja M-23123, Inscripción 116, C.I.F. B-78970506.
A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

1. Cumplimiento de los ratios financieros establecidos en el contrato de préstamo sindicado

Con fecha 28 de diciembre de 2016, la Sociedad firmó un contrato de préstamo sindicado por importe de 395.000 miles de euros, cuya fecha de vencimiento es el 23 de diciembre de 2023. Este contrato incluye cláusulas que podrían dar lugar al vencimiento anticipado del préstamo por el incumplimiento de determinados ratios financieros en los cierres posteriores fijados por el Banco Agente. Tal y como se indica en la Nota 9 de la memoria adjunta, estas cláusulas financieras se han cumplido al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha estimado el cumplimiento de todas las cláusulas mencionadas durante el ejercicio 2018 y espera seguir cumpliendo para el resto del periodo asociado al contrato de financiación, hecho que supone la asunción de ciertas hipótesis relativas a valores futuros de tasación de los activos inmobiliarios, todas ellas estipuladas mediante contrato.

Este ha sido un tema significativo para nuestra auditoría dado que el contrato de financiación mencionado es el principal y único instrumento de financiación de la Sociedad, así como por el significativo grado de juicio que conllevan las hipótesis asumidas por la Dirección y la volatilidad de alguna de las variables intrínsecas en las valoraciones. Hemos revisado el cumplimiento de las cláusulas financieras al 31 de diciembre de 2017 en base a las condiciones contractuales estipuladas, a la vez que hemos evaluado las estimaciones realizadas por la Sociedad en relación al cumplimiento de las cláusulas financieras en el ejercicio 2018. En relación con este último punto, nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la evaluación de la razonabilidad de las hipótesis utilizadas para estimar los valores futuros de tasación de los activos inmobiliarios y demás parámetros de cálculo para el ejercicio 2018. Adicionalmente, hemos revisado la consistencia de la metodología aplicada en los cálculos.

2. Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta, a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene registrados, bajo el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias", activos por importe de 591.972 miles de euros. A fin de valorar estas inversiones inmobiliarias, la Sociedad se ha comprometido mediante el contrato de préstamo sindicado a obtener tasaciones actualizadas de todos los activos de que dispone a cierre de cada ejercicio. De acuerdo con el mencionado contrato, la realización de las tasaciones debe ser realizada bajo los estándares de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) por externos independientes designados por el Banco Agente.

El elevado riesgo de que algunos de estos activos presenten deterioro, unido a la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias como un aspecto más relevante de nuestra auditoría. Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, fundamentalmente, en la evaluación de las tasaciones realizadas por parte de los expertos externos independientes de acuerdo con la situación actual del mercado en España, así como en el análisis y evaluación de la razonabilidad del valor registrado para estos activos a fecha de cierre, sobre la base de dichas tasaciones.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

ERNST & YOUNG, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/05281
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

Rafael Páez Martínez
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 8132)

21 de marzo de 2018

1. CUENTAS ANUALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

21 DE MARZO DE 2018

La Finca Global Assets S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

En miles de euros

ACTIVO		Al 31-dic-17	Al 31-dic-16
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones inmobiliarias		**591.972**	**598.551**
Construcciones	Nota 5	591.972	598.551
Inversiones financieras a largo plazo		**5.297**	**5.184**
Otros activos financieros	Nota 6	5.297	5.184
Activos por impuestos diferidos	Nota 10.2	**5.049**	**5.244**
		602.318	**608.979**
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**2.031**	**1.356**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 6	1.338	1.001
Clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 6	77	-
Deudores varios	Nota 6	64	54
Créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	-	301
Activos por impuesto corrientes	Nota 10.1	552	-
Periodificaciones a corto plazo		**58**	**3.466**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**29.176**	**22.262**
Tesorería	Nota 7	29.176	22.262
		31.265	**27.084**
TOTAL		**633.583**	**636.063**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

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

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serrat Sanz

La Finca Global Assets S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016.

En miles de euros

PASIVO		Al 31-dic-17	Al 31-dic-16
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios	Nota 8	**134.181**	**131.154**
Capital	Nota 8.1	5.673	5.673
Capital escriturado		5.673	5.673
Prima de emisión	Nota 8.2	212.042	212.042
Reservas		(88.121)	(88.295)
Reserva legal	Nota 8.3	174	-
Otras reservas	Nota 8.4	(88.295)	(88.295)
Resultado del ejercicio	Nota 3	4.587	1.734
		134.181	**131.154**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a largo plazo		**393.321**	**392.482**
Deudas con entidades de crédito	Nota 9.2	387.385	386.552
Otros pasivos financieros	Nota 9.3	5.936	5.930
Pasivos por impuesto diferido	Nota 10.2	**101.859**	**102.054**
		495.180	**494.536**
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		**76**	**245**
Deudas con entidades de crédito	Nota 9.2	76	245
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 9 y 13.2	**-**	**591**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**4.146**	**7.916**
Proveedores		3.602	2.675
Proveedores a corto plazo	Nota 9.4	3.398	2.653
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 9.4 y 13.2	204	22
Anticipos de clientes	Nota 9.4	41	77
Anticipos de clientes		41	10
Anticipos de clientes, empresas del grupo y asociadas		-	67
Acreedores varios	Nota 9.4	35	76
Pasivos por impuestos corrientes	Nota 10.1	-	1.004
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	468	4.084
Periodificaciones a corto plazo		**-**	**1.621**
		4.222	**10.373**
TOTAL		**633.583**	**636.063**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Balance de situación de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

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

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serrat Sanz

La Finca Global Assets S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

En miles de euros

		Año 2017	Año 2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto cifra de negocios		**43.541**	**9.524**
Prestaciones de servicios	Nota 12.1	43.541	9.524
Otros ingresos de explotación		**70**	**-**
Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente	Nota 12.2	70	-
Otros gastos de explotación	Nota 12.3	**(15.411)**	**(6.752)**
Servicios exteriores		(10.665)	(5.420)
Tributos		(4.737)	(1.266)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(9)	(66)
De empresas del grupo y asociadas		-	(66)
De terceros	Nota 6	(9)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 12.4	**(13.211)**	**(3.614)**
RESULTADO DE EXPLOTACION		**14.989**	**(842)**
Ingresos financieros	Nota 12.5	**-**	**4.921**
Por deudas de valores negociables y otros instrumentos financieros		-	4.921
De empresas del grupo y asociadas		-	31
De terceros		-	4.890
Gastos financieros	Nota 12.5	**(10.402)**	**(1.786)**
Por deudas con terceros		(10.402)	(1.786)
Deterioro y resultado enajenaciones de instrumentos financieros		-	**47**
Resultado por enajenaciones y otras		-	47
De empresas del grupo y asociadas		-	47
RESULTADO FINANCIERO		**(10.402)**	**3.182**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**4.587**	**2.340**
Impuesto sobre beneficios	Nota 10.3	**-**	**(606)**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**4.587**	**1.734**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**4.587**	**1.734**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

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

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serrat Sanz

La Finca Global Assets S.A.

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

En miles de euros

	Año 2017	Año 2016
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	4.587	1.734
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:	-	-
B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:	-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS A+B+C	**4.587**	**1.734**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del estado de gastos e ingresos reconocidos de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

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

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serral Sanz

La Finca Global Assets S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

En miles de euros

	(Nota 8.1) Capital Escriturado	(Nota 8.2, 8.3 y 8.4) Reservas			(Nota 8.5) Dividendo activo a pagar	Resultado del ejercicio	Patrimonio neto total
		Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras			
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	-	-	-	-	-	-
-Constitución	5.673	221.533	-	(88.295)	-	-	**138.911**
-Devolución Prima de Emisión	-	(9.491)	-	-	-	-	**(9.491)**
-Resultado del ejercicio 2016	-	-	-	-	-	**1.734**	**1.734**
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**5.673**	**212.042**	-	**(88.295)**	-	**1.734**	**131.154**
-Distribución del resultado del ejercicio 2016	-	-	174	-	1.560	(1.734)	-
-Distribución dividendos	-	-	-	-	(1.560)	-	**(1.560)**
-Resultado del ejercicio 2017	-	-	-	-	-	4.587	**4.587**
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**5.673**	**212.042**	**174**	**(88.295)**	-	**4.587**	**134.181**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de cambios en el patrimonio de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

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

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serrat Sanz

La Finca Global Assets S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

En miles de euros

		Año 2017	Año 2016
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**4.587**	**2.340**
Amortización del inmovilizado	Nota 12.4	13.211	3.614
Amortización gastos formalización arrendamientos	Nota 5	95	20
Amortización gastos formalización deuda	Nota 9.2	1.185	-
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 12.3	9	-
Ingresos financieros	Nota 12.5	-	(4.968)
Gastos financieros	Nota 12.5	9.212	1.786
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	Nota 10.1	(552)	-
Ajustes al resultado		23.160	452
Deudores y otras cuentas a cobrar		(131)	(9.116)
Otros activos corrientes		3.407	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		(5.743)	1.669
Otros activos y pasivos no corrientes		(107)	(67)
Cambios en el capital corriente		(2.574)	(7.514)
Pagos de intereses		(9.237)	(10.512)
Cobros de intereses		-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(9.237)	(10.512)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación		**15.936**	**(15.234)**
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	(6.727)	(185)
Pagos por inversiones		(6.727)	(185)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		**(6.727)**	**(185)**
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 9.2	1	401.939
Devolución de deudas con entidades de crédito	Nota 9.2	(145)	(364.258)
Devolución de deudas con entidades del grupo y asociadas	Nota 13.2	(591)	-
Pagos por dividendos	Nota 8.5	(1.560)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación		**(2.295)**	**37.681**
Aumento/disminución neta del efectivo o equivalentes		**6.914**	**22.262**
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio		**22.262**	**-**
Efectivo o equivalentes al fin del ejercicio	Nota 7	**29.176**	**22.262**

Las notas descritas en la Memoria forman parte integrante del Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2017.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

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

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serrat Sanz

La Finca Global Assets, S.A.

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017.

1. CONSTITUCIÓN, RÉGIMEN LEGAL Y ACTIVIDADES.

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

La constitución de la Sociedad se efectuó mediante la aportación de los elementos patrimoniales que constaban en el Proyecto de escisión, quedando formalizada en escritura pública, otorgada ante el notario de Madrid Doña Ana Fernández-Tresguerres García, el 10 de octubre de 2016 con el número 1833 de su protocolo, que fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, la cual forma una unidad documental inescindible con la escritura de escisión anteriormente referida y con las de formalización de la constitución de las otras dos sociedades beneficiarias en la escisión.

Los activos transmitidos por la Escindida a la Sociedad con motivo de la escisión, conforme a lo previsto en el artículo 78 de la LIS, se valoraron en la sociedad beneficiaria, a efectos fiscales, por los mismos valores fiscales que tenían en la sociedad transmitente, con independencia del valor contable por el que estuvieran registrados en la Escindida.

El balance de apertura de la Sociedad, al 10 de octubre de 2016, reflejando los activos y pasivos traspasados por la Escindida, valorados a su valor razonable, de conformidad con la norma 19ª del Plan General de Contabilidad, fue como sigue:

ACTIVO	En miles €
ACTIVO NO CORRIENTE	
Inversiones inmobiliarias	602.000
Construcciones	602.000
Inversiones financieras a largo plazo	5.184
Otros activos financieros	5.184
Activos por impuestos diferidos	4.872
	612.056
ACTIVO CORRIENTE	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.762
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	815
Deudores varios	41
Empresa grupo y asociadas deudoras a corto plazo	2.906
Periodificaciones a corto plazo	1.381
	5.143
	617.199

PASIVO	En miles €
PATRIMONIO NETO	
Fondos propios	138.911
Capital escriturado	5.673
Prima de emisión	221.533
Reservas	(88.295)
	138.911
PASIVO NO CORRIENTE	
Deudas a largo plazo	298.709
Deudas con entidades de crédito	292.712
Otros pasivos financieros	5.997
Pasivos por impuesto diferido	102.103
	400.812
PASIVO CORRIENTE	
Deudas a corto plazo	70.020
Deudas con entidades de crédito	70.020
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.751
Proveedores a corto plazo	1.256
Anticipos de clientes	14
Acreedores varios	2
Otras deudas con las Administraciones Públicas	479
Periodificaciones a corto plazo	5.705
	77.476
	617.199

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

Con fecha 13 de septiembre de 2017, se aprueba en la Junta Extraordinaria de Socios el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 28 de

septiembre de 2017, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017.

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

La Sociedad tiene por objeto social:

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

- La tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

Régimen de SOCIMI

La Finca Global Assets, S.A. 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. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

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

2. Obligación de inversión.

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

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

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

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

   - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo, al menos, tres años.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

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

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

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

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

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

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

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

Al cierre del ejercicio 2017 los Administradores de la Sociedad consideran que la misma cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley, salvo el requisito de cotización y el cambio de denominación social. En este sentido, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el ejercicio 2019.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades

a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los 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.

2.1. Bases de presentación.

Las Cuentas Anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad cerrados el 31 de diciembre de 2017.

Se presentan completas, siguiendo las normas mercantiles y contables vigentes en España, y en particular el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual fue modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

Las cifras vienen expresadas en miles de euros, salvo indicación expresa en contra.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2. Principio de empresa en funcionamiento.

Los estados financieros han sido elaborados bajo la base de empresa en funcionamiento, atendiendo a la continuidad de sus actividades dentro de un futuro previsible.

2.3. Imagen fiel.

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

2.4. Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior.

Dado que, tal como se detalla en la Nota 1, la Sociedad fue constituida el 10 de octubre de 2016, las cifras del ejercicio anterior únicamente comprenden desde dicha fecha, mientras que las referentes a 2017 incluyen el ejercicio anual, es decir desde el 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017, por consecuencia las cifras de dicho ejercicio no son comparativas.

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

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

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

- Deterioro del valor de los activos no corrientes: La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad estiman los flujos de efectivo futuros esperados de los activos o de las unidades generadoras de efectivo de las que forman parte y utilizan una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo. Los flujos de efectivo futuros dependen de que se cumplan los presupuestos de los próximos ejercicios, mientras que las tasas de descuento dependen del tipo de interés y de la prima de riesgo asociada a cada unidad generadora de efectivo.

- El cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley 11/2009, de 26 de octubre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con efectos desde el 1 de enero de 2017, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación

con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos fijados, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

La Sociedad ha registrado activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 por importe de 5.049 miles de euros y de 5.244 miles de euros respectivamente, correspondientes a las diferencias temporarias deducibles. Ver nota 10.2.

3. DISTRIBUCION DE RESULTADOS.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2017, que el Consejo de Administración de la Sociedad elevará a la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de €
Base de Distribución:	
Pérdidas y Ganancias del Ejercicio	4.587
	4.587
Distribución:	
A reserva legal	459
A dividendos	4.128
	4.587

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

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

c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.

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

4.1. Inversiones inmobiliarias.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado y, si existen indicios, se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos, entendiendo por dichas unidades generadoras de efectivo el grupo mínimo de elementos que generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos.

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

4.3. Arrendamientos.

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Sociedad como arrendador.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

4.4. Activos financieros.

Clasificación y valoración.

Préstamos y partidas a cobrar.

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

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

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

Cancelación.

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

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

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

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

4.5. Deterioro de valor de los activos financieros.

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

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

Instrumentos de deuda.

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

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

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

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

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

4.6. Pasivos financieros.

Clasificación y valoración.

Débitos y partidas a pagar.

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

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

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

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

Cancelación.

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

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

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

4.7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

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

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

4.8. Impuesto sobre beneficios.

Régimen general

El gasto por el impuesto sobre beneficios se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias y representa la suma del impuesto sobre beneficios del ejercicio a pagar y los activos y pasivos por impuestos diferidos. El valor contable de los activos y pasivos relativos al impuesto corriente del ejercicio representa el importe que se prevé recuperar de, o pagar a, las autoridades fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula en base al resultado obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, ajustado, en su caso, por las partidas de ingresos y gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluyendo además las partidas que no lo son en ningún caso.

El pasivo de la Sociedad, en concepto de impuestos corrientes, se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados por las autoridades fiscales y se encuentran vigentes en la fecha del balance de situación.

El importe de los impuestos diferidos se obtiene a partir del análisis del balance de situación, considerando las diferencias temporarias, que son aquellas que se generan por diferencia entre los valores fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores contables.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación de la Sociedad y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en un futuro próximo suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos. Para cada cierre de ejercicio, la Sociedad analiza los impuestos diferidos registrados, tanto activos como pasivos, a fin de comprobar que siguen vigentes, efectuando las oportunas correcciones a los mismos en base a los resultados de los análisis realizados.

Régimen SOCIMI

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 25 del Texto

Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos 11, 111 y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.9. Reconocimiento de ingresos y gastos.

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

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

Los gastos originados por la constitución y formalización de préstamos con entidades financieras se incluyen en la valoración del pasivo, neteando el importe concedido (valoración inicial por el importe recibido neto de costes de transacción). Estos gastos se llevarán a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida del préstamo de acuerdo con un criterio financiero. Los ingresos y gastos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de cobro o pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

4.10. Transacciones con partes 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 concepto de los que puedan derivarse pasivos fiscales de consideración en el futuro.

4.11. Aspectos medioambientales.

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

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

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

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

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS.

El detalle de las cuentas que componen este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

En miles €	A 1-ene-17	Altas	Bajas	Traspasos	A 31-dic-17
Inmuebles para arrendamiento:					
Suelo	237.037	-	-	-	237.037
Construcción	519.525	6.666	-	-	526.191
Total coste	756.562	6.666	-	-	763.228
Inmuebles para arrendamiento	(158.252)	(13.211)	-	-	(171.463)
Amortización acumulada	(158.252)	(13.211)	-	-	(171.463)
Gastos formalización arrendamiento	241	61	(95)	-	207
Valor neto contable	598.551	(6.484)	(95)	-	591.972

En miles €	Aportado Constitución	Altas	Bajas	Traspasos	A 31-dic-16
Inmuebles para arrendamiento:					
Suelo	237.037	-	-	-	237.037
Construcción	519.354	171	-	-	519.525
Total coste	756.391	171	-	-	756.562
Inmuebles para arrendamiento	(154.638)	(3.614)	-	-	(158.252)
Amortización acumulada	(154.638)	(3.614)	-	-	(158.252)
Gastos formalización arrendamiento	247	14	(20)	-	241
Valor neto contable	602.000	(3.429)	(20)	-	598.551

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el importe de los elementos totalmente amortizados es de 67.987 miles de euros y 25.114 miles de euros respectivamente.

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

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

En el ejercicio 2017, la Sociedad ha efectuado mejoras en sus inmuebles incluidos en este epígrafe de 6.666 miles de euros, localizados, mayormente, en los inmuebles del parque empresarial La Finca, Cardenal Marcelo Spínola, Torre Suecia y Martínez Villergas.

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

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

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

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

Esta diferencia existente entre el valor contable y el valor fiscal tuvo su origen en sucesivas reestructuraciones societarias, efectuadas al amparo del régimen especial de fusiones, escisiones y aportaciones de activos y canje de acciones, del Impuesto sobre Sociedades. Así pues, la tributación en el Impuesto sobre Sociedades, por la revalorización experimentada por estos activos, será diferida hasta el momento en que dichos activos causen baja en el patrimonio de la Sociedad, con motivo de una transmisión no amparada por alguna disposición tributaria igual o similar a la aquí reseñada.

La referida revalorización originó un impuesto diferido pasivo de 95.037 miles de euros (ver nota 10.2), resultando de aplicar el tipo impositivo vigente para el Impuesto sobre Sociedades (25%), a la diferencia existente entre el valor fiscal y el valor razonable de las inversiones inmobiliarias, por el cual se registraron en los libros de la Sociedad. Este impuesto diferido pasivo fue registrado por la Sociedad, si bien se ha de tener en cuenta su remota exigibilidad, en consideración a las razones que a continuación se exponen:

I) El 28 de septiembre de 2017, y con efecto a partir del 1 de enero de 2017 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esto, en términos tributarios, conlleva una tributación en el Impuesto sobre Sociedades a un tipo impositivo del 0% sobre los beneficios obtenidos en el arrendamiento inmobiliario, actividad que constituye actualmente el único objeto de negocio de la Sociedad. Ver nota 1.

II) La totalidad de los activos inmobiliarios revalorizados son explotados en régimen de arrendamiento operativo, no estando previsto su cambio de uso o su transmisión mediante venta, permuta o cualquier otro tipo de modalidad admitida en derecho.

La estrategia de la Sociedad es la tenencia y gestión de activos inmobiliarios que generen rentas. Dicha estrategia, por tanto, no está basada en la transmisión de los referidos activos inmobiliarios. Es por ello, por lo que este pasivo fiscal tiene un carácter no exigible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales como en las pasadas cuentas anuales de 2016.

Puesto que la exigibilidad del impuesto diferido por parte de la Hacienda Pública, se encuentra sujeta a la transmisión, por parte de la Sociedad, de los referidos activos inmobiliarios, se debe tomar en consideración que, en el caso excepcional de producirse la transmisión, no prevista, de alguno de estos activos inmobiliarios, tan solo el importe del impuesto diferido generado por el incremento de valor imputado al inmueble transmitido adquiriría un carácter exigible, siempre y cuando el importe de su venta fuese igual o superior al valor por el que figurase registrado en libros, en el momento de su venta. El resto del importe del impuesto diferido por este concepto, registrado en libros, correspondiente a los activos que se mantienen en el patrimonio de la Sociedad, permanecería sin perder su consideración de exigibilidad remota.

Así mismo, en la dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias, registrada en el ejercicio 2017 y 2016, calculada tomando como base el valor de la construcción registrado en los libros de la Sociedad, se encuentra incluida la practicada sobre la diferencia existente entre su valor razonable y su valor fiscal, según el siguiente desglose:

En miles €	31-dic.-2017	31-dic.-2016
Dotación a la amortización:		
Calculada Sobre el valor contable	(13.211)	(3.614)
Calculada Sobre el valor fiscal	(9.287)	(2.633)
	(3.924)	(981)

A efectos de determinar la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, la referida diferencia en la amortización dotada en los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 supone un ajuste al resultado contable, cuyo efecto, resultando de aplicar el tipo impositivo vigente para el Impuesto sobre Sociedades, 0% para el 2017 y 25% para el 2016, por un importe de 0 miles de euros y de 245 miles de euros, respectivamente, ha sido registrado por la Sociedad como un impuesto diferido activo. Ver nota 10.2.

En el ejercicio 2017 y 2016, los ingresos derivados de rentas procedentes de los inmuebles para arrendamiento ascendieron a 43.541 miles de euros y a 9.524 miles de euros, respectivamente, siendo los costes y gastos directos relacionados con los mismos de 18.797 miles de euros y de 5.057 miles de euros respectivamente. Ver nota 12.1.

Es política de la Sociedad contratar las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los inmuebles para arrendamiento. La Sociedad estima que la cobertura de seguros al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 resulta suficiente para cubrir los riesgos propios de las actividades de la Sociedad.

La totalidad de los activos inmobiliarios destinados al arrendamiento se encuentran gravados con hipotecas. Los pasivos bancarios relativos a esas hipotecas, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, y el valor de coste de los activos, eran como sigue (ver nota 9.2):

En miles €	31-dic.-2017	31-dic.-2016
Valor neto contable	591.972	598.551
Pasivo bancario	395.076	395.101

5.1. Arrendamientos operativos.

En el ejercicio 2017 y 2016, los ingresos derivados de rentas procedentes de los inmuebles para arrendamientos operativos ascendieron a 43.541 miles de euros y a 9.524 miles de euros, respectivamente, de los cuales, se encontraban arrendados a terceros y a partes vinculadas 43.104 miles de euros y 437 miles de euros respectivamente a 31 de diciembre de 2017, y 9.469 miles de euros y 55 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 respectivamente. Ver nota 12.1.

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 la Sociedad tiene contratado con sus clientes por arrendamientos operativos los siguientes ingresos, sin tener en cuenta los incrementos futuros por IPC:

Miles de €	31-dic.-2017	31-dic.-2016
Hasta un año	37.236	38.611
Entre uno y cinco años	72.915	58.073
Más de cinco años	20.992	7.604
	131.143	104.289

6. ACTIVOS FINANCIEROS.

Su detalle al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	A 31-dic-17		A 31-dic-16	
En miles €	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Fianzas y depósitos constituidos	-	5.297	-	5.184
Total otras inversiones financieras	-	5.297	-	5.184
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.338	-	1.001	-
Clientes, empresas del grupo y asociadas	77	-	-	-
Deudores varios	64	-	54	-
Otros activos financieros corrientes	1.479	-	1.055	-
Total activos financieros	1.479	5.297	1.055	5.184

Fianzas y depósitos constituidos.

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

Corresponden en su totalidad al depósito en el IVIMA de los importes de las fianzas entregadas por los arrendatarios. Los importes entregados a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 por los arrendatarios en concepto de fianza se encuentran registrados en el epígrafe "Otros pasivos no corrientes" del balance de situación, por importe de 5.936 miles de euros y de 5.930 miles de euros, respectivamente. Ver nota 9.3.

Por subrogación en la posición de la Escindida, la práctica totalidad de los contratos de arrendamiento suscritos por la Sociedad están acogidos al régimen de concierto, lo cual obliga a efectuar en el primer trimestre del año un ingreso (o en su caso recibir un reintegro) en el IVIMA por el importe necesario para tener depositado el 90% de las cantidades entregadas a la Sociedad por los arrendatarios en concepto de fianza, al cierre del ejercicio precedente. Así pues, el importe neto del ingreso a efectuar en el IVIMA en el primer trimestre del año 2018 será de (47) miles de euros.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

En miles €	A 31-dic-17	A 31-dic-16
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	243	1.001
Deudores varios	64	54
Clientes, facturas pendientes de formalizar	106	-
Clientes empresas del grupo y asociadas, facturas pendientes de formalizar (nota 13.2)	77	-
Ajustes de carencia de renta	989	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.479	1.055

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

Correcciones valorativas

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

En miles €	A 31-dic-17	A 31-dic-16
Saldo inicial	9	-
Dotaciones netas	9	1.045
Provisiones aplicadas a su finalidad	-	(1.036)
Saldo final	18	9

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.

El saldo de tesorería, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es de 29.176 miles de euros y de 22.262 miles de euros, respectivamente, de los cuales 9.035 miles de euros y 20.193 miles de euros, respectivamente, corresponden a una cuenta corriente de disposición restringida, constituida en virtud de las obligaciones impuestas a la Sociedad por las entidades de crédito en los acuerdos suscritos el 28 de diciembre de 2016. Ver nota 9.1.

8. PATRIMONIO NETO.

La composición y el movimiento de las partidas que componen el patrimonio neto en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 se presenta en el "Estado de cambios en el patrimonio neto", formando parte de estas cuentas anuales.

8.1. Capital escriturado.

Con fecha 26 de octubre de 2017, la Sociedad elevó a público mediante escritura otorgada ante notario e inscripción en el Registro Mercantil de Madrid el acuerdo social tomado el 13 de septiembre de 2017 de transformación de sociedad limitada a sociedad anónima. Con la transformación se aprueba la conversión de las participaciones sociales en acciones, quedando asignadas a los socios en la misma proporción a las participaciones que antes poseían.

El capital social de la Sociedad es de 5.673 miles de euros y lo integran 3.781.731 acciones, iguales, acumulables e indivisibles, con un valor nominal cada una de ellas de 1,50 euros, numeradas del 1 al 3.781.731 ambos inclusive. Todas ellas suscritas y totalmente desembolsadas.

La participación de los accionistas en el capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, más significativas (superiores al 10%), se detallan a continuación:

	A 31-dic-17	A 31-dic-16
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	50,015%	50,015%
Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.	39,000%	39,000%
García-Cereceda López Yolanda	10,985%	10,985%

La libre transmisión de las acciones de la Sociedad se encuentra sujeta a las condiciones contenidas en el artículo 7 "Régimen de transmisión de las acciones." de los estatutos sociales de la Sociedad.

8.2. Prima de emisión.

El 10 de octubre de 2016, la Sociedad se constituyó con una prima de creación de 221.533 miles de euros. En acta de la Junta General Extraordinaria, celebrada con fecha 15 de diciembre de 2016, se adopta, entre otros acuerdos, la resolución de reducir la prima de creación en 9.491 miles de euros, por su reparto a los socios, quedando fijado su importe en 212.042 miles de euros, siendo este el saldo a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016.

8.3. Reserva legal.

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

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

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene dotada la reserva legal por 174 miles de euros, quedando pendiente hasta alcanzar el limite 961 miles de euros.

8.4. Otras reservas.

A la constitución de la Sociedad, como desembolso íntegro del capital escriturado y de la prima de creación, quedó asignado a la Sociedad una parte del patrimonio social (activo y pasivo) de la Escindida valorado en su conjunto en 227.206 miles de euros. Es en el momento de efectuar el registro contable en la Sociedad, de los activos y pasivos asignados, cuando se puso de manifiesto una diferencia de (88.295) miles de euros, que fue registrada bajo el epígrafe "Otras reservas".

8.5. Distribución de dividendos.

El 26 de junio de 2017, la Junta General de socios de la Sociedad aprobó la distribución del resultado de 2016 (1.560 miles de euros) mediante reparto de un dividendo, que fue distribuido según el siguiente detalle:

	Participación en capital social	Dividendo
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	50,015%	780
Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.	39,000%	609
García-Cereceda López Yolanda	10,985%	171
		1.560

9. PASIVOS FINANCIEROS.

Su detalle al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	A 31-dic-17		A 31-dic-16	
En miles €	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Deudas con entidades de crédito (Nota 9.2)	76	387.385	245	386.552
Otros pasivos financieros (Nota 9.3)	-	5.936	-	5.930
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 13.2)	-	-	591	-
Total deudas	76	393.321	836	392.482
Proveedores (Nota 9.4)	3.602	-	2.675	-
Anticipos de clientes (Nota 9.4)	41	-	77	-
Acreedores varios (Nota 9.4)	35	-	76	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.678	-	2.828	-
Total pasivos financieros	3.754	393.321	3.664	392.482

9.1. Pasivos bancarios.

El 28 de diciembre de 2016, la Sociedad suscribió un contrato de financiación con diversas entidades de crédito, habiéndose sindicado una parte de dicho préstamo el día 8 de febrero de 2017.

Principal del Préstamo.

Con carácter inicial, hasta la formalización de la sindicación, el principal del préstamo formalizado en el contrato de financiación se dividió según el siguiente detalle:

	Principal préstamo		
Miles de €	Fijo	Flotante	Total
Caixabank S.A.	100.000	67.500	167.500
Banco Santander S.A.	60.000	-	60.000
Societe Generale (*)	40.000	127.500	167.500
	200.000	195.000	395.000

(*) Banco agente

Una vez formalizada la sindicación, el 8 de febrero de 2017, la totalidad del principal adquirió la naturaleza de fijo, respondiendo la estructura participativa de las entidades prestamistas, al siguiente detalle:

Entidad	Miles de € Principal	%
Caixabank S.A.	100.000	25,32%
Banco Santander S.A.	60.000	15,19%
Societe Generale (*)	40.000	10,13%
Allianz Lebensv/Stuttgart	70.000	17,72%
Allianz S.P.A.	20.000	5,06%
Allianz Versicherung/Munich	20.000	5,06%
Allianz Versogungskasse VE	10.000	2,53%
Alliaprivkran	20.000	5,06%
Euler Hermes (Allianz)	15.000	3,80%
LF Predirec Immo IV (ACOFI)	40.000	10,13%
	395.000	100,00%

El calendario de amortización del préstamo se describe a continuación:

Fecha		Miles de € Principal
30-dic.-19	1,00%	3.950
28-dic.-20	1,00%	3.950
28-dic.-21	1,00%	3.950
28-dic.-22	1,50%	5.925
28-sep.-23	2,00%	7.900
28-dic.-23	93,50%	369.325
	100,00%	395.000

Tipo de interés.

Se establece la aplicación al capital pendiente de un tipo fijo de interés del 2,30% anual, durante toda la vida del préstamo.

No obstante, durante el periodo comprendido entre la formalización del contrato de financiación, 28 de diciembre de 2016, y la formalización de la sindicación, 8 de febrero de 2017, se aplicaron los siguientes tipos de interés:

1) Sobre el capital fijo se aplicó el tipo fijo de interés (2,30% anual).

2) Sobre el capital flotante se aplicó el tipo de interés resultante de sumar al tipo fijo el Euribor (Euro Money Market tomado 2 días antes del inicio del periodo de interés).

Los intereses devengados se liquidarán por periodos trimestrales, finalizados cada día 30 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre, durante la vida del préstamo. El primer periodo finalizó el 30 de marzo de 2017. Durante el ejercicio 2017 y 2016 se han devengado en concepto de intereses 9.211 miles de euros y 1.569 miles de euros, respectivamente. Ver nota 12.5.

Otros costes.

1) La Sociedad incurrió en unos costes de formalización y constitución del préstamo por un importe de 8.800 miles de euros, de los cuales 8.448 miles de euros incurridos en el ejercicio 2016, y 352 miles de euros incurridos en el ejercicio 2017. Estos gastos se amortizarán mediante el método de coste amortizado desde enero de 2017 hasta la total amortización del préstamo en diciembre de 2023, quedando pendiente de amortizar al 31 de diciembre de 2017 un importe de 7.615 miles de euros. Ver nota 9.2.

2) El banco agente cobrará durante la vida del préstamo unas comisiones anuales de 60 miles de euros, pagaderas por trimestres adelantados a razón de 15 miles de euros cada periodo.

3) Se estipula una comisión por amortización anticipada del principal, de acuerdo al siguiente detalle:

	% sobre importe amortizado
En el 1º año	2,00%
En el 2º año	1,50%
Después 2º año	1,00%

Garantías y otras obligaciones.

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

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

La financiación se encuentra garantizada con la totalidad de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad, a la fecha de formalización del contrato de préstamo.

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

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

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

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

2,00 - Durante los dos primeros años (hasta el 28 de diciembre de 2018).

1,85 - A partir del 28 de diciembre de 2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. Deudas con entidades de crédito.

La variación y composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

	A 31-dic-16	Altas	Bajas	A 31-dic-17
Principal préstamos	395.000	-	-	395.000
Intereses pendientes de pago	101	-	(25)	76
Gastos formalización	(8.448)	(352)	1.185	(7.615)
	386.653	(352)	1.160	387.461
Descubiertos en cuenta corriente	144	1	(145)	-
	386.797	(351)	1.015	387.461

			Amortización		
	A 10-oct-16	Dispuesto	Quita	Cancelado	A 31-dic-16
Deuda asignada en escisión:					
Principal préstamos y créditos	362.353	6.795	(4.890)	(364.258)	-
Intereses pendientes de pago	379	889	-	(1.268)	-
	362.732	7.684	(4.890)	(365.526)	-
Nueva deuda:					
Principal préstamos	-	395.000	-	-	395.000
Intereses pendientes de pago	-	101	-	-	101
Gastos formalización	-	(8.448)	-	-	(8.448)
	-	386.653	-	-	386.653
Descubiertos en cuenta corriente	-	144	-	-	144
	362.732	394.481	(4.890)	(365.526)	386.797

Miles de €	A 31-dic-17	A 31-dic-16
Préstamo sindicado	395.000	395.000
Total principal de préstamos y créditos bancarios	395.000	395.000
Deudas por intereses	76	101
Descubiertos en cuenta corriente	-	144
Total deudas con entidades de crédito	395.076	395.245
Gastos formalización de préstamos	(7.615)	(8.448)
	387.461	386.797
Saldos incluidos en pasivo no corriente	387.385	386.552
Saldos incluidos en pasivo corriente	76	245
	387.461	386.797

El préstamo sindicado está garantizado por la totalidad de los activos inmobiliarios de la Sociedad, respondiendo al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 al siguiente detalle:

	A 31-dic-17		A 31-dic-16	
		LTV %		LTV %
Pasivo garantizado	395.000		395.000	
Valor contable de la garantía. Nota 5	591.972		598.551	
Valor actualizado de la garantía	737.170	53,58%	699.040	56,51%

9.3. Otros pasivos financieros no corrientes.

La composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

Miles de €	A 31-dic-17	A 31-dic-16
Fianzas por arrendamiento. Nota 6	5.936	5.930
Total otros pasivos no corrientes	5.936	5.930

Los importes registrados como fianzas por arrendamiento corresponden a los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

9.4. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

La composición de este epígrafe del balance de situación de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es como sigue:

Miles de €	A 31-mar-17	A 31-dic-16
Proveedores :		
Proveedores a corto plazo	3.398	2.653
Empresas grupo y asociadas proveedores a corto plazo	204	22
	3.602	2.675
Anticipos de clientes:		
Anticipos de clientes	41	10
Empresas grupo y asociadas anticipos de clientes	-	67
	41	77
Acreedores varios	35	76
	3.678	2.828

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

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

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

	A 31-dic-17		A 31-dic-16	
	Días	Miles de €	Días	Miles de €
Periodo medio de pago a proveedores	31		21	
Ratio de operaciones pagadas	31		29	
Ratio de operaciones pendientes de pago	25		5	
Total pagos realizados		20.267		2.858
Total pagos pendientes		452		1.382

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL.

Para el desarrollo de esta nota y para la mejor comprensión de la misma, se han considerado tres apartados:

1.- Administraciones Públicas por impuestos corrientes.
2.- Activos y pasivos por impuestos diferidos.
3.- Situación fiscal.

10.1. Administraciones Públicas por impuestos corrientes.

Su composición a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, se detalla a continuación:

	Al 31-dic-2017		Al 31-dic-2016	
Miles de €	Activo corriente	Pasivo corriente	Activo corriente	Pasivo corriente
Impuesto Sociedades del ejercicio corriente	552	-	-	1.004
Impuesto Sociedades de ejercicios anteriores	-	-	-	-
Activo / Pasivo por impuesto corriente	552	-	-	1.004
Hacienda Pública por Impuesto Valor Añadido	-	361	301	-
Hacienda pública por retenciones	-	107	-	62
Hacienda pública por otros conceptos	-	-	-	145
Otras Administraciones públicas	-	-	-	3.877
Total otros créditos / deudas con Administraciones Públicas	-	468	301	4.084
Total Administraciones Públicas	552	468	301	5.088

En el pasivo, bajo la rúbrica "Otras Administraciones Públicas", al 31 de diciembre de 2016, se encontraba comprendido un importe de 3.555 miles de euros correspondientes a la deuda contraída con la Comunidad de Madrid por el ITP y AJD devengado en el perfeccionamiento del contrato de préstamo sindicado descrito en la nota 9.1. La Sociedad ha satisfecho este importe en el mes de febrero de 2017.

10.2. Activos y pasivos por impuestos diferidos.

Su composición al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

	Al 31-dic-2017		Al 31-dic-2016	
Miles de €	Activo no corriente	Pasivo no corriente	Activo no corriente	Pasivo no corriente
Diferimiento por reinversión	-	6.822	-	7.017
Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.378	-	3.378	-
Límite deducción gasto por amortización	1.182	-	1.351	-
Por incremento de valor activos inmobiliarios. Ver nota 5	-	95.037	-	95.037
Por amortización revalorización inmuebles. Ver nota 5	245	-	245	-
	4.805	101.859	4.974	102.054
Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	244	-	270	-
	5.049	101.859	5.244	102.054

Su variación en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido como sigue:

Miles de €	Al 1-ene-2017	Variación hasta 31-dic-2017	Al 31-dic-2017
Activo corriente:			
- Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.378	-	3.378
- Límite deducción gasto por amortizacion	1.351	(169)	1.182
- Por amortización revalorización inmuebles. Ver nota 5	245	-	245
- Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	270	(26)	244
	5.244	(195)	5.049
Pasivo corriente:			
- Diferimiento por reinversión	7.017	(195)	6.822
- Por incremento de valor activos inmobiliarios. Ver nota 5	95.037	-	95.037
	102.054	(195)	101.859

Miles de €	Asignado Al 10-oct-2016	Variación hasta 31-dic-2016	Al 31-dic-2016
Activo corriente:			
- Límite deducción gastos financieros RD 12/2012	3.201	177	3.378
- Límite deducción gasto por amortizacion	1.393	(42)	1.351
- Por amortización revalorización inmuebles. Ver nota 5	-	245	245
- Deducciones pendientes (por compensación cambio tipo impositivo en límite deducción gastos amortizaciones)	278	(8)	270
	4.872	372	5.244
Pasivo corriente:			
- Diferimiento por reinversión	7.066	(49)	7.017
- Por incremento de valor de activos inmobiliarios. Ver nota 5	95.037	-	95.037
	102.103	(49)	102.054

En el acto de su constitución, a la Sociedad, como beneficiara de la escisión (ver nota 1), le fue asignado un impuesto diferido pasivo por diferimiento de reinversión desde la Sociedad que se escindió, Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A., la cual absorbió en el año 2010 a la sociedad Urbanizadora Somosaguas S.A. la que a su vez se había acogido en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995, del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de plusvalías, por un importe de 39.076 miles de euros, generadas y registradas contablemente en el ejercicio 2002. Esta diferencia temporal originó una carga fiscal diferida, que al 10 de octubre de 2016 (fecha de constitución) ascendía a 7.066 miles de euros. Según lo establecido en la legislación fiscal vigente en el ejercicio en que se generó la plusvalía, Urbanizadora Somosaguas S.A. asumió un compromiso de reinversión por importe de 48.081 miles de euros que se materializó en las inversiones desarrolladas durante la primera fase del Parque Empresarial la Finca. La carga fiscal diferida se aplicará, de forma lineal, a lo largo de la vida útil estimada de los bienes en los que se materializó la reinversión, a través de su proceso de amortización contable.

Igualmente, en el mismo acto, le fue asignado a la Sociedad, a tenor de lo dispuesto en el R/D 12/2012, de 30 de marzo, que regula la deducibilidad de la

totalidad de los gastos financieros devengados en el ejercicio, un impuesto diferido activo por un importe de 3.201 miles de euros.

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

10.3. Situación fiscal.

Como se indica en la Nota 4.8, el gasto por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, reflejado en el balance de situación formulado al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, ha sido calculado en base al resultado obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, ajustado, en su caso, por las partidas de ingresos y gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluyendo además las partidas que no lo son en ningún caso.

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

El activo o pasivo de la Sociedad, en concepto de impuestos corrientes, se calcula utilizando los tipos fiscales vigentes, aprobados por las autoridades fiscales, en la fecha del balance de situación. A continuación, se incluye una conciliación entre el resultado contable de la Sociedad y la deuda o el crédito por el Impuesto sobre Sociedades, para los ejercicios 2017 y 2016:

	31-dic-2017			31-dic-2016
Miles de €	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total	Régimen General
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-	4.587	4.587	2.340
Diferencias permanentes	-	-	-	85
Resultado contable ajustado	-	4.587	4.587	2.425
Diferencias temporales:				
- Por límite deducción amortización	(675)	-	(675)	(169)
- Por límite deducción gastos financieros	-	753	753	710
- Por ajuste amortización revalorización	-	3.924	3.924	981
- Por reinversión de beneficios	782	-	782	195
Base Imponible previa	107	9.264	9.371	4.142
Compensación de pérdidas	-	-	-	-
Base Imponible del ejercicio	107	9.264	9.371	4.142
Tipo impositivo (25% R.General / 0% R.SOCIMI)	25%	0%	-	25%
Cuota Integra del impuesto (cero si <= que cero)	27	-	27	1.035
Deducciones a la cuota	(27)	-	(27)	(8)
Retenciones y pagos a cuenta	(552)	-	(552)	(23)
Pasivo por impuesto corriente	-	-	-	1.004
Activo por impuesto corriente	552	-	552	-

La conciliación entre el resultado contable para los ejercicios 2017 y 2016, y el respectivo gasto registrado por el Impuesto sobre Sociedades, es como sigue:

	31-dic-2017			31-dic-2016
Miles de €	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total	Régimen General
Resultado contable del ejercicio antes de impuestos	-	4.587	4.587	2.340
Diferencias permanentes	-	-	-	85
Resultado contable ajustado	-	4.587	4.587	2.425
Tipo impositivo (25% R.General / 0% R.SOCIMI)	25%	0%	-	25%
Gasto (+) Ingreso (-) registrado por el impuesto	-	-	-	606

Según establece la legislación vigente, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción previsto por la ley. Por tanto, a la fecha en que se formulan este balance de situación y sus notas la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde el ejercicio 2016. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importe significativo que pudieran suscitarse, en caso de inspección, de las posibles discrepancias en la interpretación de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

11. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICION DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información (ver anexo I):

- Al 31 de diciembre de 2017 las reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad ascienden a 123.921 miles de euros.

- La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a beneficios obtenidos en ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley.

- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento. En este sentido cabe mencionar que la información relativa a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y la identificación de los mismos se encuentra detallada en la Nota 5 y en el anexo de esta memoria.

Asimismo, los Administradores manifiestan que se cumple dicho requisito de inversión, así como el requisito de que el 80% de las rentas provengan de las actividades reguladas en el articulo 2 de la Ley de SOCIMI.

12. INGRESOS Y GASTOS.

12.1. Importe neto de la cifra de negocio.

El detalle del importe neto de la cifra de negocio para el ejercicio 2017 y para el ejercicio 2016, es como sigue:

	31-dic-2017		
		Nota 13.1	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
Ingresos por arrendamientos oficinas.	34.922	294	35.216
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	7.654	143	7.797
Otro ingresos asimilados al arrendamiento	528	-	528
	43.104	437	43.541

	31-dic-2016		
		Nota 13.1	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
Ingresos por arrendamientos oficinas.	7.558	40	7.598
Ingresos por gastos repercutidos a arrendatarios	1.802	15	1.817
Otro ingresos asimilados al arrendamiento	109	-	109
	9.469	55	9.524

La capacidad total puesta en explotación correspondiente a los inmuebles que han generado los ingresos por arrendamiento de oficinas ha sido de 227.132 metros cuadrados y 6.254 plazas de garaje. De estos, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 se encuentran ocupados 208.859 (91,95%) metros cuadrados y 5.962 (95,33%) plazas de garaje, y 202.394,70 (89,11%) metros cuadrados y 5.778 (92,39%) plazas de garaje respectivamente.

El detalle de los costes directos netos de inmuebles en arrendamiento incurridos en el ejercicio 2017 y 2016, es como sigue:

	31-dic-2017		
		Nota 13.1	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
Dotación amortización de inmuebles	(13.211)	-	(13.211)
Gastos de mantenimiento	(5.836)	(1.586)	(7.422)
Gastos de comercialización	(94)	-	(94)
Suministros	(975)	-	(975)
Primas de seguro	(155)	-	(155)
Impuestos afectos al negocio de arrendamiento	(4.737)	-	(4.737)
Ingresos de gastos repercutidos a arrendatarios	7.654	143	7.797
Total costes directos inmuebles en arrendamiento	(17.354)	(1.443)	(18.797)

Miles de €	31-dic-2016		
		Nota 13.1	
	De terceros	De vinculadas	Total
Dotación amortización de inmuebles	(3.614)	-	(3.614)
Gastos de mantenimiento	(1.397)	(333)	(1.730)
Suministros	(229)	-	(229)
Primas de seguro	(35)	-	(35)
Impuestos afectos al negocio de arrendamiento	(1.266)	-	(1.266)
Ingresos de gastos repercutidos a arrendatarios	1.802	15	1.817
Total costes directos inmuebles en arrendamiento	(4.739)	(318)	(5.057)

12.2. Otros ingresos de explotación.

El detalle de otros ingresos de explotación para el ejercicio 2017 es como sigue:

Miles de €	31-dic-2017		
		Nota 13.1	
	De terceros	De vinculadas	Total
Indemnizaciones recibidas de aseguradoras	67	-	67
Otros ingresos extraordinarios	3	-	3
	70	-	70

12.3. Otros gastos de explotación.

El detalle de otros gastos de explotación para el ejercicio 2017 y para el ejercicio 2016, es como sigue:

Miles de €	31-dic-2017	31-dic-2016
- Gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones	(6.856)	(1.730)
- Gastos por suministros y otros servicios exteriores	(978)	(229)
- Primas de seguros	(197)	(35)
- Gastos por honorarios de profesionales independientes	(944)	(3.084)
- Retribuciones al Consejo de Administración (nota 13.3)	(1.000)	(110)
- Gastos comerciales	(660)	(228)
- Otros gastos de explotación	(30)	(4)
Servicios exteriores	(10.665)	(5.420)
- Impuestos y tributos, excluido impuesto sobre sociedades	(4.737)	(1.266)
- Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(9)	(66)
Total otros gastos de explotación	(15.411)	(6.752)

12.4. Amortización del inmovilizado.

El detalle de la amortización del inmovilizado en el ejercicio 2017 y en el ejercicio 2016 es como sigue:

Miles de €	31-dic-2017	31-dic-2016
Inversiones inmobiliarias (ver nota 5)	(13.211)	(3.614)
	(13.211)	(3.614)

12.5. Gastos e ingresos financieros.

El detalle de los ingresos y gastos financieros en el ejercicio 2017 y en el ejercicio 2016 es como sigue:

	31-dic-2017		
		Nota 13.1	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
Gastos financieros:			
Intereses de préstamos y créditos bancarios (nota 9.1)	(9.211)	-	(9.211)
Intereses satisfechos a organismos públicos	(1)	-	(1)
Gastos formalización y cancelación de préstamos	(1.190)	-	(1.190)
Total gastos financieros	(10.402)	-	(10.402)
	(10.402)	-	(10.402)

	31-dic-2016		
		Nota 13.1	
Miles de €	De terceros	De vinculadas	Total
Ingresos financieros:			
Intereses de créditos a empresas del grupo y asociadas	-	31	31
Quitas en cancelación anticipada de préstamo bancarios	4.890	-	4.890
Total ingresos financieros	4.890	31	4.921
Gastos financieros:			
Intereses de préstamos y créditos bancarios (nota 9.1)	(1.569)	-	(1.569)
Intereses satisfechos a organismos públicos	(4)	-	(4)
Gastos cancelación de préstamos	(213)	-	(213)
Total gastos financieros	(1.786)	-	(1.786)
	3.104	31	3.135

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS.

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2017 y 2016, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Partes vinculadas	Naturaleza de la vinculación
La Finca Real Estate Management, S.L.	Empresa Multigrupo
Parkhabita Norte, S.A.	Empresa Multigrupo
Junta de Compensación de Somosaguas Sur	Otra parte vinculada
C.B. 30 S.L.	Otra parte vinculada

13.1. Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante el ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

En miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic.-17
Importe neto de la cifra de negocio (Nota 12.1)	432	5	437
Otros gastos de explotación	(2.021)	(72)	(2.093)

En miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic.-16
Importe neto de la cifra de negocio (Nota 12.1)	55	-	55
Otros gastos de explotación	(1.284)	(18)	(1.302)
Ingresos financieros (Nota 12.5)	31	-	31

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

1.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendador) y su vinculada La Finca Real Estate Management S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los precios del arrendamiento se han determinado atendiendo a la oferta efectuada por la Sociedad a terceros no vinculados, en el momento de la firma del contrato. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el ejercicio 2017 y 2016, sus importes ascienden a 167 miles de euros y a 55 miles de euros respectivamente.

2.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendadora) y su vinculada Parkhabita Norte, S.A. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de celebración de eventos. Los gastos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el ejercicio 2017 su importe asciende a 265 miles de euros.

3.- Contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad (como arrendador) y su vinculada C.B. 30 S.L. (como arrendataria), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocio" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el ejercicio 2017 su importe asciende a 5 miles de euros.

4.- Contrato de prestación de servicios suscrito entre la Sociedad (como beneficiaria) y su vinculada La Finca Real Estate Management S.L. (como prestadora de los servicios). El objeto del contrato lo constituye la gestión integral de los activos y pasivos de la Sociedad, así como de todas las áreas de su actividad ordinaria. Los precios han sido fijados de acuerdo con los vigentes en el mercado a la fecha de formalización del contrato. Los gastos referidos a este contrato figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el ejercicio 2017 y 2016, sus importes ascienden a 2.000 miles de euros y a 444 miles de euros, (1.500 miles de euros y 333 miles de euros respectivamente, registrados como "Gastos de mantenimiento, conservación y reparaciones"; y 500 miles de euros y 111 miles de euros respectivamente, registrados como "Gastos por honorarios de profesionales independientes").

5.- Gastos correspondientes al mantenimiento de la urbanización exterior, por la parte que le corresponde a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito La Finca, llevados a cabo por la entidad vinculada Junta de Compensación de Somosaguas Sur. Los gastos por este concepto figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el ejercicio 2017 y 2016, sus importes ascienden a 72 miles de euros y a 18 miles de euros respectivamente.

6.- Contrato de subarrendamiento suscrito entre la Sociedad (como subarrendataria) y su vinculada La Finca Real Estate Management S.L. (como subarrendador), de una superficie dedicada al uso de oficinas. Los ingresos por este contrato figuran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad, para el ejercicio 2017 su importe asciende a 7 miles de euros.

7.- Gastos correspondientes a la distribución de los gastos de mantenimiento y uso del pozo, por la parte que le corresponde a la Sociedad como propietaria de determinados activos integrados en el ámbito La Finca, facturados por la entidad vinculada La Finca Real Estate Management S.L. Los gastos por este concepto figuran registrados en el epigrafe "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad y para el ejercicio 2017 sus importes ascienden a 14 miles de euros.

13.2. Saldos mantenidos con partes vinculadas.

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

Miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic.-17
- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 6)	77	-	77
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 9.4)	204	12	216

Miles de €	Empresas Multigrupo	Otras partes vinculadas	A 31-dic.-16
- Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 9.4)	22	-	22
- Anticipos de clientes (Nota 9.4)	67	-	67
- Deudas a corto plazo	-	591	591

13.3. Administradores y alta dirección.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la L.S.C., se pone de manifiesto que los cargos detentados por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en otras sociedades de igual o análogo objeto de negocio, no suponen un conflicto de intereses con el cargo que desempeñan en el órgano de decisión de la Sociedad, a excepción del consejero que a continuación se relaciona:

Administrador	Cargo o función	Sociedad
Héctor Serrat Sanz	Consejero	Via Celere Desarrollos Inmobiliarios, S.A.
	Consejero	Aliseda Servicios de Gestión Inmobiliaria S.L.
	Presidente del Consejo de Administración	Aelca Desarrollos Inmobiliarios S.L.

A fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, Don Héctor Serrat Sanz únicamente ostenta el cargo de Consejero de Via Celere Desarrollos Inmobiliarios S.A. y Dos Puntos Asset Management S.L.

Las retribuciones al Consejo de Administración de la Sociedad para el ejercicio 2017 y 2016 han sido de 1.000 miles de euros y 110 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 la Sociedad no tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros del Consejo de Administración.

Para el ejercicio 2017 y 2016 se han contratado pólizas de seguros al objeto de cubrir la responsabilidad civil de los Administradores por daños ocasionados en el ejercicio del cargo, siendo el importe de la prima satisfecha de 42 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no existían anticipos ni créditos concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni había obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

La Sociedad no cuenta con personal en plantilla, teniendo encomendadas las funciones propias de gestión a la sociedad vinculada La Finca Real Estate Management S.L., en virtud del contrato mercantil suscrito por ambas partes, el cual se describe con mayor detalle en la nota 13.1.

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

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

1) Riesgo de crédito: La Sociedad no mantiene concentraciones relevantes de riesgo de crédito puesto que los cobros mensuales de los arrendamientos

se realizan en su gran mayoría mediante domiciliación en cuenta bancaria al inicio del periodo de devengo.

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

2) Riesgo en la diversificación de negocio: En lo que a concentración de riesgo por cliente se refiere, la Sociedad presenta la siguiente situación al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016:

Año 2017			Año 2016		
Número de clientes	% superficie ocupada	% rentas facturadas	Número de clientes	% superficie ocupada	% rentas facturadas
7	50,72%	54,30%	7	51,82%	54,36%
105	49,28%	45,70%	92	48,18%	45,64%
112	100,00%	100,00%	99	100,00%	100,00%

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

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

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

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

La deuda que actualmente mantiene la Sociedad con entidades de crédito devenga un tipo fijo de interés del 2,30 % anual, (ver nota 9.1). Este hecho, unido a una situación de tesorería, que se prevé desahogada a corto-medio plazo, sientan las bases por las que la Sociedad presenta una baja sensibilidad a la exposición de los riesgos por tipo de interés.

15. HONORARIOS DE AUDITORIA EXTERNA.

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

Miles de €	Año 2017	Año 2016
Servicios de auditoría	(71)	(70)
Otros servicios de auditoría	(66)	-
	(137)	(70)

Adicionalmente, los honorarios devengados en el ejercicio por los servicios prestados por otras empresas que forman parte de la misma red internacional del auditor de cuentas han sido los siguientes:

Miles de €	Año 2017	Año 2016
Otros servicios	-	(409)
	-	(409)

16. HECHOS POSTERIORES.

A 21 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad decide distribuir 15.872 miles de euros con cargo a la prima de emisión incluida en las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI.

17. OTRA INFORMACIÓN.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad:

No ha efectuado pagos basados en acciones propias.

No ha recibido subvenciones, donaciones ni legados.

No es relevante la información referente a combinaciones de negocios.

No mantiene negocios conjuntos en curso con otras sociedades.

No existen operaciones interrumpidas.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN

El Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 21 de marzo de 2018, han formulado sus cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2017.

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

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serral Sanz

ANEXO I

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

Descripción	Ejercicio 2017
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 1612012, de 27 de diciembre.	Existen reservas por importe de 123.921 miles de euros procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen SOCIMI, de los cuales, 212.242 miles de euros son prima de emisión (nota 8.2), (88.295) miles de euros son otras reservas (nota 8.4) y 174 miles de euros son reserva legal dotada en la distribución del resultado de 2016 (nota 8.3).
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	No aplica
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	No aplica
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	Todos los inmuebles fueron aportados en la constitución de la sociedad el 10 de octubre de 2016.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	No aplica
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Todos los inmuebles incluidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" (nota 5) computan a lo establecido en el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	No aplica

2. INFORME DE GESTION
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

21 DE MARZO DE 2018

La Finca Global Assets, S.A.

Informe de gestión al 31 de diciembre de 2017

1. ACTIVIDAD.

La Sociedad inicia su actividad el día 10 de octubre de 2016, fecha de su constitución. En este acto recibe los activos y pasivos que le son asignados en el proceso de escisión total y posterior extinción de la mercantil Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.A.

El patrimonio asignado a la Sociedad comprende la práctica totalidad de la línea de negocio correspondiente al arrendamiento de oficinas y locales de negocio, que venía desarrollando la sociedad escindida y que es recibida en funcionamiento por la Sociedad.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

- La tenencia de participaciones en el capital social de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

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

- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

- La Sociedad podrá desarrollar las actividades que integran el objeto social, total o parcialmente, de forma indirecta, mediante la titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con idéntico u análogo objeto social,

siempre y cuando no exista una norma legal aplicable a la Sociedad que establezca alguna limitación en este sentido.

Consecuentemente, el presente informe de gestión se elabora referido al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

2. PATRIMONIO INMOBILIARIO.

Inmuebles destinados al arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2017, las superficies y plazas de garaje, destinadas al arrendamiento, así como sus niveles de ocupación y la ocupación media en el ejercicio 2017, eran las siguientes:

	En arrendamiento		% En arrendamiento	
	Superficie en m²	Plazas de Garaje	Superficie en m²	Plazas de Garaje
Oferta en explotación	227.132	6.254	100,00%	100,00%
Ocupación al 31-dic-2017	208.859	5.962	91,95%	95,33%
Ocupación media	207.100	5.933	91,18%	94,87%

En los primeros meses de 2018 se manifiesta una tendencia al alza en los niveles de ocupación, muy probablemente, si el mercado sigue en esta tónica, la Sociedad pueda alcanzar la plena ocupación (> 98%) al fin del próximo año.

Inversiones en inmuebles destinados al arrendamiento.

En el ejercicio 2017, la Sociedad ha efectuado un capex de 6.666 miles de euros en los inmuebles de su propiedad.

Al objeto de mantener en un grado óptimo de operatividad los inmuebles en arrendamiento, la Sociedad, a 31 de diciembre de 2016, tenía 14,9 millones de euros reservados para invertir en un plan de capex a desarrollar en los siguientes 2 años. En el ejercicio 2017, la Sociedad ha aplicado 6,6 millones de euros, quedando pendiente de aplicar 8,3 millones de euros para el ejercicio 2018 por este concepto.

3. FINANCIACION UTILIZADA.

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

Al 31 de diciembre de 2017, el total de la deuda con entidades de crédito de la Sociedad ascendía a un importe de 395.000 miles euros. La deuda se encuentra garantizada por la totalidad de los inmuebles en arrendamiento propiedad de la Sociedad.

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

Fecha	Capital
30-dic.-19	3.950
28-dic.-20	3.950
28-dic.-21	3.950
28-dic.-22	5.925
28-sep.-23	7.900
28-dic.-23	369.325
	395.000

La financiación devenga un interés a un tipo fijo anual del 2,3%. Se liquidan por periodos trimestrales, finalizados cada día 30 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre, durante la vida del préstamo. El primer periodo finalizó el 30 de marzo de 2017. Durante el ejercicio 2017 se han devengado en concepto de intereses 9.211 miles de euros. Ver nota 12.5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. SITUACION PATRIMONIAL.

El patrimonio neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 asciende a 134 millones de euros, habiendo obtenido un beneficio en el 2017 de 4,6 millones de euros.

6. DIVIDENDOS.

El 26 de junio de 2017, la junta general de socios de la Sociedad aprobó la distribución del resultado de 2016 (1.560 miles de euros) mediante reparto de un dividendo que fue distribuido según el siguiente detalle:

	Participación en capital social	Dividendo
Grupo La Finca Promociones y Conciertos Inmobiliarios S.L.	50,015%	780
Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.	39,000%	609
García-Cereceda López Yolanda	10,985%	171
		1.560

7. PAGO A PROVEEDORES.

El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2017 es de 31 días.

8. HECHOS POSTERIORES.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no han acaecido hechos posteriores al 31 de diciembre de 2017, (excepto aquellos cuya descripción se incluye para una mejor comprensión en las respectivas notas que integran la memoria), que afecten de forma significativa el contenido de las presentes cuentas anuales.

Pozuelo de Alarcón, Madrid, 21 de marzo de 2018

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

Don Francisco Lorenzo Peñalver Sánchez

Don Jorge Morán Sánchez

Mansfield Invest SOCIMI S.A.U.
Don Héctor Serral Sanz

LAFINCA

ALWAYS EXCEPTIONAL

La Finca Global Assets, S.A.
C.I.F.: A87660957
Paseo del Club Deportivo, 1 Bloque 11
Pozuelo de Alarcón
28223 Madrid (España)
Tel.: 34 91 602 12 00