AM LOCALES

Madrid, a 23 de abril de 2019

En virtud de lo dispuesto en el artículo 17 del Reglamento de (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como la Circular 06/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), **AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.** (en adelante, la "**Sociedad** "o "**AM LOCALES PROPERTY**") pone en conocimiento el siguiente

CUENTAS AUDITADAS A 31 -12 -2018

▪ Cuentas anuales del ejercicio 2018, junto con el informe de auditoría emitido por un auditor independiente.

▪ Informe de gestión correspondiente al ejercicio 2018.

▪ Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde su última publicación.

Atentamente

D. Herminio García-Baquero Arias
Presidente del Consejo de Administración
AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Grant Thornton

Grant Thornton
Paseo de la Castellana, 81
28046 Madrid
T. [+34 91 576 39 99]
F. [+34 91 577 48 32]
www.GrantThornton.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de AM Locales Property Socimi, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de AM Locales Property Socimi, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Tal como se informa en la nota 7 de la memoria adjunta, la Sociedad cuenta con diferentes locales que se corresponden con construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España, que figuran registrados en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance a 31 de diciembre de 2018 por importe de 75.674.710 euros.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la nota 4 de la memoria, las inversiones inmobiliarias se valoran por su precio de adquisición minorado por su amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas. El importe de las pérdidas por deterioro viene determinado por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los administradores de la Sociedad han obtenido valoraciones de expertos independientes para determinar el valor recuperable de las inversiones inmobiliarias. Las valoraciones son realizadas conforme a los estándares de valoración y tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña Los expertos independientes han considerado elementos específicos como método de descuento de flujos de caja, transacciones comparables y otras variables. El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoria.

En relación a este aspecto, hemos realizado una serie de pruebas de auditoría, mediante la aplicación, entre otros, de los siguientes procedimientos:

- Hemos comprobado la independencia y competencia de los expertos mediante una confirmación por escrito y constatación de su reconocido prestigio en el mercado.

- Hemos documentado nuestro entendimiento y nuestra revisión del proceso de estimación efectuado por los administradores y por la dirección en relación con la política de deterioro de las inversiones inmobiliarias.

- Hemos revisado los cálculos realizados por los expertos independientes y hemos evaluado si las principales hipótesis, variables y métodos utilizados son adecuados mediante reuniones con los directivos de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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 2018 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, 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 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 Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, 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.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231

Marta Alarcón Alejandre

ROAC nº 16086

23 de abril de 2019

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

GRANT THORNTON, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/02299
96,00 EUR
SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Cuentas Anuales

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Balance al
31 de diciembre de 2018
(expresado en euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		**76.856.016**	**68.422.836**
Inmovilizado intangible	**5**	**463**	**308**
Aplicaciones informáticas		463	308
Inmovilizado material	**6**	**15.855**	**22.491**
Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		15.855	22.491
Inversiones inmobiliarias	**7**	**75.674.710**	**67.323.048**
Terrenos		57.621.409	53.792.246
Construcciones		18.053.301	13.530.802
Inversiones financieras a largo plazo	**9.a, 11.a**	**803.403**	**618.119**
Otros activos financieros		803.403	618.119
Activos por impuesto diferido	**16**	**361.585**	**458.870**
ACTIVO CORRIENTE		**5.884.467**	**1.913.855**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**11.b**	**186.191**	**540.144**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	**9.a**	111.504	206.117
Deudores varios	**9.a**	56.500	309.093
Activos por impuesto corriente	**16**	17.769	21.305
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**16**	418	3.629
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**11.a**	**324**	**-**
Otros activos financieros		324	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**12**	**5.697.952**	**1.373.711**
Tesorería		5.697.952	1.373.711
TOTAL ACTIVO		**82.740.483**	**70.336.691**

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Balance al
31 de diciembre de 2018
(expresado en euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2018	31/12/2017
PATRIMONIO NETO		**31.814.455**	**30.810.023**
Fondos propios	**13**	**33.915.663**	**32.904.894**
Capital		**5.028.013**	**5.028.013**
Capital escriturado		5.028.013	5.028.013
Prima de emisión		**26.209.831**	**26.209.831**
Reservas		**510.607**	**63.599**
Legal y estatutarias		304.392	63.599
Otras reservas		206.215	-
Resultado del ejercicio	**3**	**2.167.212**	**2.407.933**
(Dividendo a cuenta)		**-**	**(804.482)**
Ajustes por cambios de valor	**14**	**(2.101.208)**	**(2.094.871)**
Operaciones de cobertura		(2.101.208)	(2.094.871)
PASIVO NO CORRIENTE		**36.136.407**	**37.588.778**
Deudas a largo plazo	**9.b, 15.a**	**36.136.407**	**37.588.778**
Deuda con entidades de crédito		32.919.438	34.386.627
Derivados	**14**	2.101.208	2.094.871
Otros pasivos financieros		1.115.761	1.107.280
PASIVO CORRIENTE		**14.789.621**	**1.937.890**
Deudas a corto plazo	**9.b, 15.a**	**13.814.606**	**1.300.399**
Deuda con entidades de crédito		13.814.606	1.300.399
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**9.b, 15.a**	**25.660**	**77.636**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**15.c**	**949.355**	**559.855**
Proveedores	**9.b**	4.539	43.782
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	**9.b**	460.845	-
Acreedores varios	**9.b**	17.966	246.952
Otras deudas con las Administraciones Públicas	**16**	466.005	269.121
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**82.740.483**	**70.336.691**

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018
(expresada en euros)

	Nota	2018	2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	**18.a**	**7.430.845**	**6.616.263**
Prestaciones de servicios		7.430.845	6.616.263
Aprovisionamientos:		**(1.459.181)**	**(431.360)**
Trabajos realizados por otras empresas		(1.459.181)	(431.360)
Otros ingresos de explotación:		**25.040**	**17.748**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	**18.b**	25.040	17.412
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		-	336
Gastos de personal:		**(225.560)**	**(508.471)**
Sueldos, salarios y asimilados		(206.277)	(460.818)
Cargas sociales	**18.c**	(19.282)	(47.653)
Otros gastos de explotación		**(1.705.225)**	**(1.865.644)**
Servicios exteriores		(899.019)	(1.180.669)
Tributos		(605.455)	(426.119)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	**11.c**	(200.752)	(258.856)
Amortización del inmovilizado	**5, 6 y 7**	**(944.986)**	**(938.823)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		**806.584**	**793.467**
Deterioros y pérdidas	**7**	530.713	-
Resultados por enajenaciones y otros	**7**	275.871	793.467
Otros resultados		**(22.939)**	**(20.373)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**3.904.578**	**3.662.807**
Gastos financieros:	**15.a**	**(1.640.081)**	**(1.080.739)**
Por deudas con terceros		(1.640.081)	(1.080.739)
RESULTADO FINANCIERO		**(1.640.081)**	**(1.080.739)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**2.264.497**	**2.582.068**
Impuestos sobre beneficios	**16**	**(97.285)**	**(174.135)**
RESULTADO DEL EJERCICIO	**3**	**2.167.212**	**2.407.933**

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre 2018
(expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	**2.167.212**	**2.407.933**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		**(6.337)**	**(1.962.486)**
Por valoración de activos y pasivos		(6.337)	(1.962.486)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**2.160.875**	**445.447**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

		Capital							
	Nota	Escriturado	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Voluntaria	Resultado del ejercicio	Dividendos (Dividendo a cuenta)	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO, FINAL DEL AÑO 2016		**170.203**	**17.114.324**	**63.599**	**33.142.333**	**1.073.652**	**-**	**(132.385)**	**51.431.726**
Ajustes por errores 2016		-	-	-	-	(246.065)	-	-	**(246.065)**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2017		**170.203**	**17.114.324**	**63.599**	**33.142.333**	**827.587**	**-**	**(132.385)**	**51.185.661**
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	2.407.933	-	(1.962.486)	445.447
Operaciones con socios o propietarios									
Aumento de capital		4.987.446	40.697.579	-	(4.800.000)	-	-	-	40.885.025
Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios		(129.636)	(31.042.189)	-	(29.169.920)	-	-	-	(60.341.745)
Distribución de resultados 2016		-	-	-	827.587	(827.587)	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	(559.883)	-		-	(804.482)		(1.364.365)
SALDO, FINAL DEL AÑO 2017		**5.028.013**	**26.209.831**	**63.599**	**-**	**2.407.933**	**(804.482)**	**(2.094.871)**	**30.810.023**
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2018		**5.028.013**	**26.209.831**	**63.599**	**-**	**2.407.933**	**(804.482)**	**(2.094.871)**	**30.810.023**
Total ingresos y gastos reconocidos	3	-	-	-	-	2.167.212	-	(6.337)	2.160.875
Distribución del resultado 2017		-	-	240.793	206.215	(2.407.933)	1.960.925	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto		-	-	-	-	-	(1.156.443)	-	-
SALDO, FINAL DEL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018		**5.028.013**	**26.209.831**	**304.392**	**206.215**	**2.167.212**	**-**	**(2.101.208)**	**31.814.455**

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2018
(expresado en euros)

	Nota	31/12/2018	31/12/2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		**3.508.618**	**2.204.168**
Resultado del ejercicio antes de impuestos		**2.264.497**	**2.065.951**
Ajustes del resultado:		**1.979.235**	**1.226.095**
Amortización del inmovilizado (+)	5, 6 y 7	944.986	938.823
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	7	(530.713)	-
Variación de provisiones		200.752	-
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7	(275.871)	(793.467)
Gastos financieros (+)		1.640.081	1.080.739
Cambios en el capital corriente:		**560.887**	**(3.924)**
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		171.388	(222.116)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		389.499	218.192
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:		**(1.296.002)**	**(1.083.954)**
Pagos de intereses (-)		(1.296.002)	(1.080.739)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (-/+)		-	(3.215)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		**(8.712.973)**	**(13.086.931)**
Pagos por inversiones (-):		**(13.075.713)**	**(14.409.450)**
Empresas del grupo y asociadas		(324)	(7.066.763)
Inmovilizado intangible		(315)	-
Inmovilizado material		(1.152)	(942.687)
Inversiones inmobiliarias	7	(13.073.922)	(6.400.000)
Cobros por desinversiones (+):		**4.362.740**	**1.322.519**
Empresas del grupo y asociadas		(51.976)	-
Inversiones inmobiliarias	7	4.600.000	1.200.000
Otros activos financieros		(185.284)	71.543
Unidad de negocio		-	50.976
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		**9.528.596**	**11.735.927**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	**2.300.000**
Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	13	-	2.300.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		**10.685.039**	**10.240.409**
Deudas con entidades de crédito (+)		12.299.918	64.742.664
Otras deudas (+)		8.481	67.193
Deudas con entidades de crédito (-)		(1.571.383)	(49.676.175)
Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		(51.976)	-
Otras deudas (-)		-	(4.893.273)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		**(1.156.443)**	**(804.482)**
Dividendos (-)	13	(1.156.443)	(804.482)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		**4.324.241**	**853.164**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.373.711	520.547
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		5.697.952	1.373.711

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A.
MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Importes en euros)

1.- Actividad de la empresa.

a) Constitución y domicilio social.

La entidad se constituyó como sociedad anónima el 14 de noviembre de 1990 bajo la denominación social de **Alimentaria Manchega, S.A.** Con fecha 25 de abril de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Accionistas por el cual se transformó la entidad en una sociedad de responsabilidad limitada, cambiando su denominación a **Alimentaria Manchega, S.L.**

Con fecha 27 de julio de 2001, se elevó a público el acuerdo adoptado en Junta General de Socios por el cual se modificó la denominación de la entidad, pasando a ser **AM Locales Property, S.L.**

Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Junta General de Socios acordó el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Posteriormente, con fecha 29 de septiembre de 2016, la Sociedad comunicó 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 2016.

Con fecha 11 de julio de 2016, la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid.

Con fecha 26 de mayo de 2017, se elevó a público el acuerdo adoptado por la Junta General el 22 de mayo anterior, por el cual la Sociedad se transforma en sociedad anónima, cambiando su denominación a **AM Locales Property SOCIMI, S.A.** (en adelante, la Sociedad).

La sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 25 de julio de 2017.

b) Objeto y actividad.

La Sociedad tiene por objeto social:

1. La compraventa, alquiler y gestión de toda clase de bienes muebles e inmuebles.
2. La prestación de servicios de todo tipo relacionados con la propiedad inmobiliaria, como estudios, proyectos, instalaciones y mantenimiento.
3. La compraventa y explotación de fincas rústicas, agrícolas, forestales y ganaderas.

c) Duración.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido.

d) Grupo de Sociedades.

Hasta el ejercicio 2017, la Sociedad formaba parte del grupo de empresas dominado por **Walinver 21 Group, S.L.** siendo ésta su sociedad dominante directa. Dicha empresa tiene su domicilio fiscal y social en Paseo de la Castellana, 137 (con vuelta a la calle Sor Ángela de la Cruz 2), 28046 Madrid. Los administradores de Walinver 21 Group, S.L. no estaban obligados a formular cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 de acuerdo con la normativa vigente, en razón de la dimensión del grupo (artículo 43.1 del Código de Comercio).

Desde el 8 de marzo de 2017 y tras la operación de fusión por absorción por parte de AM Locales Property Socimi, S.A., como sociedad absorbente, de su sociedad dominante Walinver 21 Group, S.L., la sociedad deja de pertenecer al grupo de empresas que estaba dominado por Walinver 21 Group, S.L. y que a su vez deja de existir (ver nota 21).

e) Régimen de SOCIMI.

AM Locales Property SOCIMI, 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 como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión

   - Deben invertir al menos el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos 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. Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los periodos máximos de reinversión establecidos.
   - Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al arrendamiento de los bienes inmuebles y de los dividendos procedentes de las participaciones.
   - 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 o sistema multilateral de negociación

   Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones de las SOCIMI deberán tener carácter nominativo.

4. Obligación de distribución del resultado

   La SOCIMI 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 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 hará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

5. Obligación de información

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

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 11/2009 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.

En el ejercicio 2017, la Sociedad solicitó a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a cotización de la totalidad de sus acciones en dicho sistema multilateral de negociación. Con fecha 25 de julio de 2017 la sociedad entró a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

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 mismo periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

2.- Bases de presentación de las cuentas anuales.

a) Imagen fiel.

Las presentes cuentas anuales, compuestos por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 24, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/07, de 16 de noviembre de 2007 y sus modificaciones aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2018.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras de las presentes cuentas anuales están expresadas en euros, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las cuentas anuales del ejercicio 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 20 de junio de 2018.

b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas 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 periodo cerrado a 31 de diciembre de 2018, las correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2017, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2017 aprobadas por la Junta General de Accionistas el 20 de junio de 2018.

La información comparativa referente a las cuotas futuras mínimas por arrendamientos operativos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 que se muestra en la nota 8 se ha modificado respecto a la presentada en las cuentas anuales del ejercicio anterior debido a que se han recalculado las rentas futuras por arrendamientos no cancelables por el arrendatario.

c) Agrupación de partidas

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

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de las incertidumbres y juicios relevantes en la aplicación de los principios contables.

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (nota 4).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 4).

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones (al alza o a la baja), lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 8.905.154 euros (24.035 euros a cierre del ejercicio 2017) como consecuencia de las características propias de la empresa, ya que parte del inmovilizado se financia con deudas a corto plazo, y en especial, a un crédito contratado con el Banco Santander cuyo importe a cierre del ejercicio 2018 asciende a 12.299.918 euros siendo el vencimiento el 19 de enero de 2019. Dicho crédito se ha cancelado tras firmar con fecha 18 de febrero de 2019 con la misma entidad bancaria un contrato de póliza de préstamo cuyo importe asciende a 11.550.000 euros, fijándose el vencimiento el 18 de febrero de 2029 (nota 22). Adicionalmente, las deudas que pudieran surgir a corto plazo se atienden con los ingresos previstos a corto plazo por las rentas de los inmuebles en alquiler. Los Administradores de la Sociedad consideran que la actividad normal de la misma a lo largo del próximo ejercicio está garantizada.

3.- Distribución del resultado del ejercicio.

El 20 de junio de 2018 la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado del ejercicio 2017 de 2.407.933 euros, consistente en la dotación del mismo a dividendos por importe de 1.960.925 euros, a reserva legal por importe de 240.793 euros y a reservas voluntarias por importe de 206.215 euros.

Al 31 de diciembre de 2018, el importe de las reservas no distribuibles es de 304.392 euros, correspondientes al saldo de la reserva legal. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la

reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras tanto, no es distribuible a los accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal como recogen sus estatutos, la Sociedad está obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009. A este respecto, se ha repartido un 81% del resultado del ejercicio 2017 a dividendos, un 10% a reserva legal y el resto a reservas voluntarias.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley y los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hiciesen que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de esas pérdidas.

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2018 que el Consejo de Administración presenta a la Junta General de Accionistas para su aprobación, es la siguiente:

Pérdidas y ganancias (beneficio)	2.167.212
Total	2.167.212
Aplicación	
A dividendos	1.800.028
A reserva legal	216.721
A reservas voluntarias	150.463
Total	2.167.212

El artículo 6 de la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, establece las obligaciones de distribución de resultados, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles y en los 6 meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio (nota 1.e).

4.- Normas de registro y valoración.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 son las siguientes:

I. Negocios conjuntos.

La Sociedad explota un inmueble mediante la agrupación con otra empresa en régimen de comunidad de bienes.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad participa en la siguiente entidad:

Denominación	Porcentaje de participación	Cifra de negocios C.B.
Atocha 24, C.B.	69,43%	428.962

La mencionada comunidad de bienes comenzó sus actividades en el ejercicio 2016.

Para la integración y contabilización de las operaciones realizadas por la comunidad de bienes en la que la Sociedad participa, se han seguido los siguientes criterios:

a) Se ha integrado en cada partida del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias la parte proporcional de los saldos de la comunidad de bienes en la cual la Sociedad participa, en función de su porcentaje de participación. En las notas explicativas siguientes se detallan las cifras que corresponden a esa comunidad de bienes cuando son significativas.

b) No es necesario realizar homogeneizaciones valorativas ni temporales, pues la comunidad de bienes en la cual participa la Sociedad tiene sus mismos criterios valorativos y coincide en el ejercicio económico y la fecha de cierre.

c) Se han eliminado los resultados no realizados que pudieran existir por transacciones entre la Sociedad y la comunidad de bienes, los saldos activos y pasivos recíprocos y los ingresos y gastos recíprocos, en proporción a la participación que corresponde a la Sociedad.

II. Inmovilizado intangible.

Las aplicaciones informáticas tienen vida útil definida y se valoran a su coste de adquisición. La amortización se realiza distribuyendo el importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos, se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos, en caso de ser aplicable, su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	Años de vida útil estimada
Aplicaciones informáticas.....	3

Los gastos de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se llevan a gastos en el momento en que se incurre en ellos.

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización de los inmovilizados intangibles al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado intangible de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

III. Inmovilizado material.

El inmovilizado material se presenta en el balance por su valor de coste minorado en el importe de las amortizaciones y correcciones valorativas por deterioro acumuladas.

a) Reconocimiento inicial.

Los activos incluidos en el inmovilizado material se registran inicialmente a su precio de adquisición.

b) Amortizaciones.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza distribuyendo su importe amortizable de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A estos efectos se entiende por importe amortizable el coste de adquisición menos su valor residual.

La Sociedad determina el gasto de amortización de forma independiente para cada componente de forma lineal e indirecta aplicando las siguientes vidas útiles por grupo de elementos:

Grupo	Años de vida útil estimada
Inmuebles para arrendamientos.....	50-25
Instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipo para procesos informáticos	4
Otro inmovilizado material.....	10

La Sociedad revisa el valor residual, la vida útil y el método de amortización del inmovilizado material al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen como un cambio de estimación.

c) Costes posteriores.

Con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, sólo se capitalizan aquellos costes incurridos en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos sustituidos. En este sentido, los costes derivados del mantenimiento diario del inmovilizado material se registran en resultados a medida que se incurren.

d) Deterioro del valor de los activos.

La Sociedad evalúa y determina las correcciones valorativas por deterioro y las reversiones de las pérdidas por deterioro de valor del inmovilizado material de acuerdo con los criterios que se mencionan en el apartado V (deterioro de valor).

IV. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en el suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos de la Sociedad o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción.

Los inmuebles que se encuentran en construcción o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, se clasifican como inmovilizado material en curso hasta que están terminados. Sin embargo las obras de ampliación o mejoras sobre inversiones inmobiliarias, se clasifican como inversiones inmobiliarias.

La Sociedad valora las inversiones inmobiliarias con posterioridad a su reconocimiento inicial siguiendo los criterios establecidos para el inmovilizado material. Los métodos de amortización y las vidas útiles son los reflejados en dicho apartado.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen siguiendo lo expuesto en el apartado de arrendamientos.

V. Deterioro de valor de activos no financieros sujetos a amortización o depreciación

La Sociedad sigue el criterio de evaluar la existencia de indicios que pudieran poner de manifiesto el potencial deterioro de valor de los activos no financieros sujetos a amortización o depreciación, al objeto de comprobar si el valor contable de los mencionados activos excede de su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso. La determinación del valor de uso del activo se determina en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a

satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

Las diferencias negativas resultantes de la comparación de los valores contables de los activos con sus valores recuperables se reconocen con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

El valor recuperable se debe calcular para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de las correspondientes a otros activos o grupos de activos. Dado que este es el caso del inmovilizado material, el importe recuperable se determina para la totalidad el valor del inmueble y elementos integrados en las oficinas donde la Sociedad desarrolla sus actividades.

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre, si existe algún indicio de que la pérdida por deterioro de valor reconocida en ejercicios anteriores ya no existe o pudiera haber disminuido. Las pérdidas por deterioro de los activos sólo se revierten si se hubiese producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable del activo.

La reversión de la pérdida por deterioro de valor se registra con abono a la cuenta de resultados. No obstante la reversión de la pérdida no puede aumentar el valor contable del activo por encima del valor contable que hubiera tenido, neto de amortizaciones, si no se hubiera registrado el deterioro.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable. No obstante, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de resultados.

VI. Arrendamientos.

La Sociedad tiene cedido el derecho de uso de determinados activos bajo contratos de arrendamiento. Los arrendamientos en los que el contrato transfiere a la Sociedad sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros y en caso contrario se clasifican como arrendamientos operativos.

- Arrendamientos operativos.

  a) Contabilidad del arrendatario

     Las cuotas derivadas de los arrendamientos operativos, netas de los incentivos recibidos, se reconocen por la Sociedad como gasto de forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

  b) Contabilidad del arrendador

     Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen por la Sociedad como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

VII. Instrumentos financieros.

a) Activos financieros.

1) Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: se trata de activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

2) Valoración inicial

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

3) Valoración posterior

Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado, utilizando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellos que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en un plazo inferior a un año y el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

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

En cada fecha de balance, la Sociedad evalúa la existencia o ausencia de evidencia objetiva acerca del deterioro de los activos financieros. En este contexto, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros, para el caso de los préstamos y cuentas a cobrar, en las dificultades financieras del deudor así como en los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otras evidencias objetivas de deterioro tales como el retraso en los pagos, entre otros. Para los activos financieros mantenidos para negociar, la Sociedad enfatiza la evidencia objetiva del deterioro de activos financieros en el valor de cotización, para aquellos activos financieros cuyo valor razonable puede determinarse por referencia a precios de cotización publicados.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

b) Pasivos financieros.

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

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

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

c) Fianzas.

La Sociedad recibe y deposita fianzas derivadas de contratos de arrendamiento. Las fianzas depositadas se valoran siguiendo los criterios expuestos para los activos financieros. Posteriormente, dado que el efecto de su actualización no es significativo, figuran valoradas por su valor nominal.

d) Derivados.

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Fundamentalmente, estos riesgos son de variaciones de los tipos de interés.

Para que estos instrumentos financieros puedan calificarse como de cobertura contable, son designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, la Sociedad verifica inicialmente de forma periódica a lo largo de su vida (como mínimo en cada cierre contable) que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo en la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80 al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

El derivado contratado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 cumple plenamente todos los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como cobertura y por ello, las variaciones del valor razonable de este instrumento financiero derivado en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se ha reconocido en el patrimonio neto, en el epígrafe de "ajustes por cambios de valor".

e) Intereses.

Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo, que es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras. El cálculo incluye las comisiones y puntos básicos de interés pagados o recibidos por las partes del contrato, así como los costes de transacción y cualquier otra prima o descuento. En aquellos casos en los que la Sociedad no puede estimar con fiabilidad los flujos de efectivo o la vida esperada de un instrumento financiero, se utilizan los flujos de efectivo contractuales a lo largo del periodo contractual completo. Para instrumentos financieros, en los que la variable con la que se relacionan las comisiones, puntos básicos, costes de transacción, descuentos o primas, se revisa a tipos de mercado antes del vencimiento esperado, el periodo de amortización es el plazo hasta la siguiente revisión de las condiciones.

La reestimación de los flujos con el objeto de considerar las variaciones en los tipos de interés de mercado de activos y pasivos financieros a tipos de interés variables, afecta al tipo de interés efectivo. Si la Sociedad modifica las estimaciones de los flujos de efectivo futuros de los activos y pasivos financieros, recalcula el valor contable computando el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados al tipo de interés efectivo original o el tipo de interés efectivo revisado por operaciones de cobertura, reconociendo el ajuste como un gasto o ingreso financiero.

VIII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja y los depósitos bancarios a la vista en entidades de crédito.

IX. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del periodo, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

X. Ingresos por ventas y prestaciones de servicios.

Los ingresos por las prestaciones de servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados al nominal de los créditos por actividades propias con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

XI. Provisiones y contingencias.

Las provisiones son saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos y que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación. Se valoran, en su caso, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar la obligación.

Los pasivos contingentes son obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran o no eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. No se reconocen en las presentes cuentas anuales sino que se informa los mismos en las notas de la memoria, siempre que no sean considerados como remotos.

XII. Gastos de personal.

La Sociedad reconoce el coste esperado de la participación en ganancias o de los planes de incentivos a trabajadores cuando existe una obligación presente, legal o implícita como consecuencia de sucesos pasados y se puede realizar una estimación fiable del valor de la obligación.

Las indemnizaciones por despido se reconocen en el momento en que existe un plan formal detallado y se ha generado una expectativa válida entre el personal afectado que se va a producir la rescisión de la relación laboral, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características.

XIII. Impuesto sobre beneficios.

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar o a recuperar por el impuesto sobre beneficios relativa a la base imponible del periodo. Los activos o pasivos por impuesto sobre beneficios corriente, se valoran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, utilizando la normativa y tipos impositivos vigentes o aprobados y pendientes de publicación en la fecha de cierre del periodo.

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto sobre sociedades relacionados con las diferencias temporarias imponibles mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar en concepto de impuesto sobre sociedades debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles o deducciones pendientes de aplicación. A estos efectos se entiende por diferencia temporaria la diferencia existente entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal.

El impuesto sobre beneficios corriente o diferido se reconoce en resultados, salvo que surja de una transacción o suceso económico que se ha reconocido en el mismo ejercicio o en otro diferente, contra patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran por los tipos impositivos que vayan a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos, a partir de la normativa y tipos que están vigentes o aprobados y pendientes de publicación y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

La Sociedad revisa en la fecha de cierre del periodo, el valor contable de los activos por impuesto diferido, con el objeto de reducir dicho valor en la medida que no es probable que vayan a existir suficientes bases imponibles positivas futuras para compensarlos.

Los activos por impuesto diferido que no cumplen las condiciones anteriores no son reconocidos en el balance de situación. La Sociedad reconsidera al cierre del ejercicio, si se cumplen las condiciones para reconocer los activos por impuesto diferido que previamente no habían sido reconocidos.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto sobre beneficios corriente si existe un derecho legal frente a las autoridades fiscales y tiene la intención de liquidar las deudas que resulten por su importe neto o bien realizar los activos y liquidar las deudas de forma simultánea.

La Sociedad sólo compensa los activos y pasivos por impuesto diferido si existe un derecho legal de compensación frente a las autoridades fiscales y dichos activos y pasivos corresponden a la misma autoridad fiscal, y al mismo sujeto pasivo.

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

En el ejercicio 2001, la Sociedad aumento su capital mediante aportación no dineraria acogiendo dicha operación al Régimen de Neutralidad Fiscal establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Los datos sobre los que obligatoriamente hay que informar en la memoria anual según lo establecido en el art. 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, figuran en la memoria del ejercicio 2001.

Hasta el ejercicio 2015, la Sociedad tributaba en Régimen de Tributación del Beneficio Consolidado de los Grupos de Sociedades.

Con fecha 29 de septiembre de 2016, y con efectos 1 de enero de 2016, la Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de Administración Tributaria la opción adoptada por sus socios de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

De acuerdo con 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 establecidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el impuesto sobre sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades. Así mismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

La entidad está sometida a un gravamen especial del 19% sobre le 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.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectúa desde el ejercicio 2016. La sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales respecto a los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, La Sociedad cumple con sus compromisos a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

XIV. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de adquisición de elementos que se integren en el activo de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2018, no hay gastos ni inversiones de importe significativo por estos conceptos.

XV. Clasificación de activos y pasivos como corrientes y no corrientes.

La Sociedad presenta el balance clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros activos líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación de la Sociedad, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o la Sociedad no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos financieros se clasifican como corrientes cuando deban liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre aunque el plazo original sea por un periodo superior a doce meses y exista un acuerdo de refinanciación o de reestructuración de los pagos a largo plazo que haya concluido después de la fecha de cierre y antes de que las cuentas anuales sean formuladas.

XVI. Combinaciones de negocios

Como se describe en la nota 21.a), la Sociedad realizó durante el ejercicio 2017 una operación de fusión por absorción con su Socio Único. Los elementos constitutivos del negocio adquirido se han valorado por el importe que correspondería a los mismos en las cuentas anuales consolidadas del grupo en la fecha en que se realiza la operación.

Como se describe en la nota 21.b), la Sociedad aportó una rama de actividad a una sociedad de nueva creación. Los elementos constitutivos del negocio entregado se han valorado al valor contable de los elementos patrimoniales escindidos.

XVII. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones entre entidades vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida. La diferencia entre dicho valor y el importe acordado, se registra de acuerdo con la sustancia económica subyacente.

XVIII. Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5.- Inmovilizado intangible.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas	19.926	(19.463)	463
Total	**19.926**	**(19.463)**	**463**

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado intangible a 31 de diciembre de 2017 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado intangible	Amortización acumulada	Valor neto
Aplicaciones informáticas	19.612	(19.304)	308
Total	**19.612**	**(19.304)**	**308**

A 31 de diciembre de 2018, varios elementos del inmovilizado intangible, con un valor de coste de 19.182 euros, están totalmente amortizados y todavía están en uso (mismo importe que al cierre del ejercicio 2017).

6.- Inmovilizado material.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(41.591)	426
Mobiliario	79.044	(70.171)	8.873
Equipo para procesos de información	61.453	(61.041)	412
Otros inmovilizado material	7.000	(2.356)	4.644
Anticipos para inmovilizado	1.500	---	1.500
Total	**191.014**	**(175.159)**	**15.855**

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en el inmovilizado material al 31 de diciembre de 2017 fue la siguiente:

Concepto	Inmovilizado material	Amortización acumulada	Valor neto
Otras Instalaciones	42.017	(41.564)	453
Mobiliario	79.043	(66.434)	12.609
Equipo para procesos de información	60.302	(57.931)	2.371
Otros inmovilizado material	7.000	(1.442)	5.558
Anticipos para inmovilizado	1.500	---	1.500
Total	**189.862**	**(167.371)**	**22.491**

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 en inmovilizado material es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2017	Adiciones	Saldo a 31/12/18
Instalaciones	42.017	---	42.017
Mobiliario	79.044	---	79.044
Equipo para procesos informáticos	60.301	1.152	61.453
Otro inmovilizado material	7.000	---	7.000
Anticipos para inmovilizado material	1.500	---	1.500
Total	**189.862**	**1.152**	**191.014**

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 en el inmovilizado material, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Adiciones	Bajas	Traspasos	Saldo a 31/12/2017
Instalaciones	42.017	---	---	---	42.017
Mobiliario	111.793	---	(32.749)	---	79.044
Equipo para procesos informáticos	64.001	3.197	(6.897)	---	60.301
Otro inmovilizado material	7.000	---	---	---	7.000
Construcciones en curso	241.055	10.179	---	(251.234)	---
Anticipos para inmovilizado material	1.500	---	---	---	1.500
Total	**467.366**	**13.376**	**(39.646)**	**(251.234)**	**189.862**

El saldo de traspasos del ejercicio 2017 corresponde a la activación de las obras de la oficina de la Sociedad como inversiones inmobiliarias, dado que las mismas se encuentran en su mayoría arrendadas a otras sociedades vinculadas.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2017	Dotación	Saldo a 31/12/18
Instalaciones	41.565	27	41.592
Mobiliario	66.434	3.737	70.171
Equipo para procesos informáticos	57.930	3.110	61.040
Otro inmovilizado material	1.442	913	2.355
Total	**167.371**	**7.788**	**175.159**

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Dotación	Traspasos	Saldo a 31/12/2017
Instalaciones	41.352	213	---	41.565
Mobiliario	62.670	3.764	---	66.434
Equipo para procesos informáticos	53.655	3.862	413	57.930
Otro inmovilizado material	742	700	---	1.442
Total	**158.419**	**8.539**	**413**	**167.371**

El coste de los elementos del inmovilizado material que están totalmente amortizados y que todavía están en uso a 31 de diciembre 2018 es como sigue:

Elementos	Saldo a 31/12/18	Saldo a 31/12/2017
Instalaciones	39.888	39.888
Mobiliario	41.402	41.402
Equipos para procesos de información	43.301	43.301
Total	124.591	124.591

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con el inmovilizado material.

7.- Inversiones inmobiliarias.

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	57.621.409	---	---	57.621.409
Construcciones.....	35.832.035	(13.540.022)	(4.238.712)	18.053.301
Total	93.453.444	(13.540.022)	(4.238.712)	75.674.710

Los inmuebles incluidos en este epígrafe se corresponden a construcciones no residenciales mantenidas para su arrendamiento, todas ellas ubicadas en distintas localidades de España. El importe de coste del suelo incorporado al valor de estos inmuebles es de 57.621.409 euros a 31 de diciembre de 2018 (53.792.246 a 31 de diciembre de 2017).

Un importe de 4.232.890 euros corresponde al coste de las inversiones inmobiliarias propiedad de Atocha 24, C.B. (ver nota 4.I).

La composición por conceptos de las cuentas incluidas en las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 fue la siguiente:

Concepto	Inversión Inmobiliaria	Amortización acumulada	Deterioro	Valor neto
Terrenos.....	53.792.246	---	---	53.792.246
Construcciones.....	32.590.290	(13.534.552)	(5.524.936)	13.530.802
Total	86.382.536	(13.534.552)	(5.524.936)	67.323.048

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2017	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo a 31/12/18
Terrenos.....	53.792.246	---	8.240.999	(4.411.836)	57.621.409
Construcciones.....	32.590.290	13.305.276	(8.240.999)	(1.822.532)	35.832.035
Total	86.382.536	13.305.276	---	(6.234.368)	93.453.444

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2018 se corresponden principalmente con la activación de gastos por las obras que la Sociedad estaba realizando en uno de los locales y cuya obra se ha finalizado en marzo de 2018 y con las siguientes adquisiciones:

- Con fecha 19 de julio de 2018 se ha firmado escritura de compraventa de inmuebles con la sociedad Valdecoro, S.L., mediante la cual la Sociedad ha adquirido tres locales y un almacén situados en la Av. Gran Capital de Córdoba. El precio total por la compra de dichos locales ha ascendido a 12.300.000 euros.

- Con fecha 21 de diciembre de 2018 la Sociedad ha adquirido 2 plazas de garaje situadas en las calles Sor Angela de la Cruz y Capitán Haya de Madrid. El precio total por la compra de dichas plazas de garaje ha ascendido a 80.000 euros.

Las bajas del ejercicio 2018 se corresponden con las siguientes enajenaciones de inmuebles:

- Con fecha 19 de julio de 2018 se ha firmado escritura de compraventa de inmuebles con Unica Real State Socimi, S.A. por la venta de cinco locales propiedad de la Sociedad situados en la Av. Dos de Mayo, Calle Goya, Calle Alcalá 310 y Calle Augusto Figueroa. El precio total por la venta de dichos locales ha ascendido a 4.600.000 euros y el beneficio total obtenido por la venta de estos inmuebles en el ejercicio 2018 ha ascendido a 730.067 euros (de los que 454.196 euros, corresponde a la reversión del deterioro asociado). El local situado en la Calle Augusto Figueroa formaba parte de los activos estratégicos definidos en el contrato de préstamo firmado el día 4 de octubre de 2017, por lo que la Sociedad ha tenido que amortizar dicho préstamo por la cantidad de 534.454 euros anticipadamente (ver nota 15),

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 en las inversiones inmobiliarias fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo a 31/12/2017
Terrenos.....	48.907.801	5.201.122	---	(307.877)	53.801.046
Construcciones.....	29.968.046	2.717.588	251.234	(355.378)	32.581.490
Total	78.875.847	7.918.710	251.234	(663.255)	86.382.536

Con fecha 28 de septiembre de 2017 la Sociedad adquirió dos inmuebles ubicados en Sevilla. Ambos edificios forman un conjunto único con una superficie construida total de 702 metros cuadrados aproximadamente. En la planta baja, se desarrolla una actividad comercial y en las plantas 1ª, 2ª y 3ª se mantiene su uso residencial para su arrendamiento. El precio conjunto fue abonado con fondos de la Sociedad y ascendió a 6.400.000 euros (IVA no incluido).

El resto de altas del ejercicio 2017 se corresponden a gastos relacionados directamente con la compra así como obras realizadas en dicho inmueble por un importe total de 1.453.620 euros y a la activación de gastos relacionados con el inmueble de Sol, el cual fue adquirido a través de una opción de compra, que supusieron unas altas de 67.090 euros.

Además, durante el ejercicio 2017, la Sociedad enajenó un inmueble por un precio de venta conjunto de 1.200.000 euros, obteniendo un beneficio de 793.467 euros.

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2018 en la amortización acumulada, es el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2017	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/18
Construcciones	13.534.552	937.039	(931.569)	13.540.022
Total	**13.534.552**	**937.039**	**(931.569)**	**13.540.022**

El detalle de los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 en la amortización acumulada, fue el siguiente:

Elementos	Saldo a 31/12/2016	Dotación	Bajas	Saldo a 31/12/17
Construcciones	12.861.112	930.162	(256.722)	13.534.552
Total	**12.861.112**	**930.162**	**(256.722)**	**13.534.552**

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias.

Con fecha 4 de octubre de 2017, la sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria cancelando la deuda hipotecaria que mantenía hasta entonces (ver nota 15). Con el nuevo préstamo se establecen una serie de activos estratégicos, donde en el caso de enajenarse cualquiera de ellos, la Sociedad deberá amortizar anticipadamente dicha deuda. Durante el ejercicio 2018 se ha vendido uno de estos inmuebles estratégicos ocasionando una amortización anticipada de la deuda (ver nota 15).

Deterioro de las inversiones inmobiliarias

Con fecha 31 de diciembre de 2018, un experto independiente ha realizado un informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad considerando la información y estado de mercado existente a 31 de diciembre de 2018. Según dicho informe, el valor de mercado neto total de la cartera de inmuebles asciende a 183.864.000 euros.

Inmueble	Valor en libros	Método de valoración	Tasa de descuento	Valor de tasación
Inversiones Inmobiliarias	**75.674.710**	DFC / Comparables (*)	5,25% - 10%	**183.864.000**

* Para todas las tasaciones realizadas se ha utilizado los métodos de valoración comparación y de descuento de flujos con tasas de descuento de caja, que van del 5,25% al 10%, excepto para la inversión inmobiliaria Ctra. Herencia S/N para la que se ha utilizado el método residual dinámico a una tasa de descuento del 12%.

Al cierre del ejercicio 2018 un local presenta evidencias de deterioro en base a la valoración emitida por el experto independiente. En consecuencia, la Sociedad tiene registrado al 31 de diciembre de 2018 un deterioro acumulado de 4.238.712 euros. Adicionalmente, se han revertido durante el ejercicio 2018 530.713 euros, de los que 76.517 euros corresponden a local mencionado y el resto a los locales vendidos durante el ejercicio.

Con fecha 15 de mayo de 2017, un experto independiente realizó un informe de valoración de los inmuebles de la Sociedad considerando la información y estado de mercado existente a 31 de enero de 2017. Según dicho informe, el valor de mercado neto total de la cartera de inmuebles ascendía a 144.889.000 euros.

Al cierre del ejercicio 2017 cuatro locales presentaban evidencias de deterioro en base a la valoración emitida por el experto independiente. En consecuencia, la Sociedad tenía registrado al 31 de diciembre de 2017 un deterioro acumulado de 5.524.936 euros.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no tiene compromisos de compra relacionados con las inversiones inmobiliarias. En cambio, si se encontraba en negociaciones para la adquisición de un inmueble en Galapagar situado en Madrid y por la venta del inmueble situado en la calle General Martinez Campos situado también en Madrid (ver nota 22)

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no existen elementos totalmente amortizados en el epígrafe inversiones inmobiliarias.

El detalle de inmuebles propiedad de la sociedad se detalla en el Anexo 1 de la presente memoria.

8.- Arrendamientos operativos.

Arrendador

La Sociedad tiene arrendados a terceros locales comerciales situados en España. Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos, sin tener en cuenta los gastos comunes son los siguientes:

	Cobros mínimos	
	31/12/2018	**31/12/2017**
Hasta un año	3.952.537	4.560.693
Entre uno y cinco años	7.900.834	9.213.024
Más de cinco años	900.000	1.200.000
Total cobros mínimos comprometidos.....	**12.753.371**	**14.973.717**

Debemos tener en cuenta que los contratos poseen una fecha de vencimiento, si bien pueden ser rescindidos, lo que podría provocar la variación del importe calculado en el cuadro anterior.

9.- Instrumentos financieros.

a) La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2018, sin considerar el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, es como sigue:

Clases / Categorías	31/12/2018		
	Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
	Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	803.403	168.004	971.407
Total activos financieros.....	**803.403**	**168.004**	**971.407**

La clasificación de los activos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2017, sin considerar los instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas ni el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, fue como sigue:

Clases / Categorías	31/12/2017		
	Inst.financ. a l/p	Inst.financ. a c/p	
	Créditos Derivados Otros	Créditos Derivados Otros	Total
Préstamos y partidas a cobrar	618.119	515.210	1.133.329
Total activos financieros.....	**618.119**	**515.210**	**1.133.329**

b) La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

Clases / Categorías	31/12/2018				
	Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		Total
	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:	32.919.438	3.216.969	13.814.606	509.010	50.460.023
Total pasivos financieros.....	**32.919.438**	**3.216.969**	**13.814.606**	**509.010**	**50.460.023**

La clasificación de los pasivos financieros por categorías y clases a 31 de diciembre de 2017 fue como sigue:

Clases / Categorías	31/12/2017				
	Instr. financ. a largo		Instr. financ. a corto		Total
	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	Deudas con entidades de crédito	Derivados Otros	
Débitos y partidas a pagar:	34.386.627	3.202.151	1.300.399	368.370	39.257.547
Total pasivos financieros.....	**34.386.627**	**3.202.151**	**1.300.399**	**368.370**	**39.257.547**

c) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Las actividades de la Sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está controlada por el departamento financiero de la Sociedad con arreglo a políticas aprobadas por el Consejo de Administración. Este departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Sociedad.

1. Riesgo de crédito.

   La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La Sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

   La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

2. Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable.

   El riesgo de tipo de interés para la Sociedad surge de:

   - Los activos remunerados que posee, fundamentalmente créditos concedidos a empresas remunerados a interés de mercado, principalmente referenciado al euribor para el mismo plazo.
   - Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

   Ambas circunstancias exponen a la Sociedad a riesgo de los tipos de interés de los flujos de efectivo. La Sociedad dispone de instrumentos de cobertura para gestionar el riesgo de tipo de interés.

3. Riesgo de liquidez.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago. La clasificación de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento contractuales se muestra en las notas 9.a) y 9 b).

10.- Inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas.

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas. La Sociedad dio de baja la totalidad de sus inversiones durante el ejercicio 2017.

11.- Inversiones financieras y deudores comerciales.

a) Inversiones financieras.

El detalle de las inversiones financieras es como sigue:

	31/12/2018		31/12/2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Vinculadas:				
· Cuentas corrientes	---	324	---	---
No vinculadas:				
· Fianzas y depósitos	803.403	---	618.119	---
Total	803.403	324	618.119	---

El importe correspondiente a fianzas y depósitos se ha entregado a diferentes instituciones y es necesario para el desarrollo de la actividad de arrendamiento de locales comerciales.

b) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar es como sigue:

Concepto	31/12/2018	31/12/2017
	Corriente	Corriente
No vinculadas:		
· Clientes	1.852.575	1.746.436
· Deterioro de clientes	(1.741.071)	(1.540.319)
· Deudores varios	56.500	309.093
· Otros créditos con las administraciones públicas (nota 16)	18.187	24.934
Total	186.191	540.144

c) Deterioro del valor.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 se han registrado movimientos en las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de activos financieros valorados a coste, coste amortizado o valor razonable. Su detalle fue el siguiente:

	Importe
Saldo al 31/12/2016	**1.281.463**
· Dotación	258.856
· Aplicación	---
Saldo al 31/12/2017	**1.540.319**
· Dotación	200.752
· Aplicación	---
Saldo al 31/12/2018	**1.741.071**

12.- Efectivo y Otros activos líquidos equivalentes.

El saldo corresponde al efectivo disponible en caja y a cuentas corrientes bancarias disponibles de inmediato y remuneradas a tipo de interés de mercado para saldos disponibles.

13.- Fondos propios.

La composición y el movimiento del patrimonio neto se presentan en su estado de cambios.

a) Capital.

El capital social asciende a 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 acciones de 1,00 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, y su propiedad corresponde tanto a personas físicas como jurídicas.

Con fecha 26 de mayo de 2017, la Sociedad se transformó en sociedad anónima, por lo que sus participaciones sociales se sustituyeron por acciones. La inscripción de este acuerdo en el Registro Mercantil realizó con fecha 12 de junio de 2017.

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 25 de julio de 2017.

Además, la sociedad ha optado por un sistema de representación de las acciones mediante anotaciones en cuenta, encomendándole la llevanza del registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. ("Iberclear").

Al comienzo del ejercicio 2017, el titular de las participaciones era en un 99,96% la sociedad Walinver 21 Group, S.L. y en un 0,04% una persona física. Con fecha 8 de marzo de 2017, Walinver 21 Group, S.L. adquirió la totalidad de la sociedad, pasando a ser el socio único. Con fecha 13 de marzo de 2017, se inscribió en el Registro Mercantil la correspondiente declaración de unipersonalidad.

Con fecha 21 de marzo de 2017, el Socio Único adoptó las siguientes decisiones:

1) La fusión con Walinver 21 Group, S.L., mediante la absorción de ésta por parte de la Sociedad. La absorbida se disuelve sin liquidación y transmite en bloque su patrimonio social a la absorbente, la cual adquiere, por título de sucesión universal, todos los derechos y obligaciones de la absorbida. La fecha de efectos contables de esta fusión fue el 1 de enero de 2017.

   Como consecuencia de la fusión, la Sociedad amplió su capital social en 87.446 euros, mediante la emisión de 1.455 nuevas participaciones sociales de 60,10 euros cada una de ellas, con una prima de emisión de 38.497.579 euros (26.458,816962 euros por participación). Las participaciones se asignaron y adjudicaron en pleno dominio a los socios de la absorbida, quedando de este modo totalmente suscritas y desembolsadas.

   Tras esta operación, el capital social se estableció en 257.649 euros, dividido en 4.287 participaciones de 60,10 euros de valor nominal cada una, y la Sociedad perdió su condición de unipersonal.

2) La escisión parcial de la Sociedad y la constitución de beneficiaria Walinver Participaciones y Activos, S.L., con el objeto de segregar las unidades económicas realizadas a través de empresas participadas mayoritariamente, en favor de la sociedad de nueva constitución mencionada. Los elementos del activo y del pasivo que se transmitieron a la sociedad beneficiaria tenian un valor contable de 60.547.810 euros. Como consecuencia de la referida cesión, la sociedad beneficiaria de la escisión se subrogó personalmente y a título universal en todos los derechos y obligaciones derivados de las relaciones jurídicas dimanantes de los elementos patrimoniales que a la misma se incorporan, a título de sucesora universal. La fecha de efectos contables de esta escisión fue el 1 de enero de 2017.

   Como consecuencia de la escisión, la Sociedad redujo sus fondos propios en el importe del patrimonio aportado, es decir, 60.341.745 euros, de los cuales 129.636 euros correspondían a una reducción de capital mediante la amortización de 2.157 participaciones.

   Tras esta operación, el capital social se estableció en 128.013 euros, dividido en 2.130 participaciones de 60,10 euros de valor nominal cada una.

Con fecha 8 de mayo de 2017, el Socio Único adoptó las siguientes decisiones:

1) La modificación del valor nominal de cada una de las participaciones, pasando el capital social a estar representado por 128.013 participaciones sociales de 1.00 euros de valor nominal cada una.

2) Una primera ampliación de capital social en 4.800.000 euros con cargo a reservas voluntarias, mediante la emisión de 4.800.000 nuevas participaciones sociales de 1,00 euro cada una de ellas, sin prima de asunción. Esta ampliación fue asumida por los socios preexistentes.

3) Una segunda ampliación de capital social en 100.000 euros, mediante la emisión de 100.000 nuevas participaciones sociales de 1,00 euros cada una de ellas y con una prima de asunción global de 2.200.000 euros. Previa renuncia al derecho de suscripción preferente por los socios preexistentes, esta ampliación es asumida en su totalidad por un nuevo socio mediante aportación en metálico.

Tras estas operaciones, el capital social queda establecido en 5.028.013 euros, dividido en 5.028.013 participaciones de 1,00 euros de valor nominal cada una.

Todas las operaciones mencionadas fueron elevadas a público con fecha 8 de mayo de 2017 y, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales a 31 de diciembre de 2018, se encuentran inscritas en el Registro Mercantil.

b) Prima de emisión.

Esta reserva es de libre disponibilidad. En el ejercicio 2017, a parte de la variación derivada de la combinación de negocios, esta se vio reducida en 559.883 euros como consecuencia de la cancelación de dos activos por impuesto diferido derivados de ejercicios anteriores.

c) Reservas.

1. Reserva legal.

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, una sociedad debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin.

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 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.

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre 2017, la reserva legal aún no se encuentra totalmente dotada.

2. Reservas voluntarias.

Las reservas voluntarias son de libre disposición.

d) Accionistas.

El detalle de los accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 con una participación superior al 5% es el siguiente:

Identidad aportante	Acciones suscritas	%
D. Herminio García-Baquero Arias	1.639.214,00	32,60%
Dña. Mª Luisa García-Baquero Arias	1.639.214,00	32,60%
Dña. Mª Elena García-Baquero Arias	1.639.214,00	32,60%
Total	**4.917.642,00**	**97,80%**

Las 5.028.013 acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

14.- Ajustes por cambios de valor

La Sociedad procedió a reconocer en el ejercicio 2017 el valor razonable de la nueva permuta financiera por tipos de interés contratada por la sociedad y asociada a la nueva financiación de esta (nota 15), cuyo vencimiento se dará en el ejercicio 2027.

Los movimientos producidos en este epígrafe durante el ejercicio 2018 y durante el anterior ejercicio 2017 han sido los siguientes:

Epígrafe	Derivados a largo plazo	Derivados a corto plazo	Efecto fiscal	Total
Saldo al 31/12/2016	---	(176.514)	(44.129)	(132.385)
Altas	2.094.871	---	---	2.094.871
Bajas	---	176.514	44.129	132.385
Saldo al 31/12/2017	2.094.871	---	---	2.094.871
Altas	6.337	---	---	6.337
Saldo al 31/12/2018.....	2.101.208	---	---	2.101.208

15.- Deudas financieras y acreedores comerciales.

a) Deudas.

El detalle de las deudas es como sigue:

	31/12/2018		31/12/2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Grupo y asociadas:				
· Cuenta corriente	---	25.660	---	77.636
No vinculadas:				
· Deudas con entidades de crédito	32.919.438	13.814.606	34.386.627	1.300.399
· Derivados	2.101.208	---	2.094.871	---
· Dividendos a pagar	---	---	---	---
· Fianzas y depósitos recibidos	1.115.761	---	1.107.280	---
Total	36.136.407	13.840.266	37.588.778	1.378.035

La cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas tiene su origen en los pagos a cuenta del impuesto sobre sociedades del ejercicio de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 satisfechos por la matriz del grupo fiscal al que pertenecía la Sociedad en el momento de liquidarse. No devenga intereses y se espera liquidarla a corto plazo.

El derivado registrado a 31 de diciembre de 2018 corresponde al contrato de permuta de interés, relacionado con la nueva financiación contratada por la sociedad en el ejercicio 2017 tras un proceso de reestructuración de la deuda, con un nocional de 29.000.000 euros y vencimiento final en 2027. Al cierre del ejercicio 2018, su valor razonable asciende a 2.101.208 euros a favor de la entidad de crédito (2.094.871 euros al cierre del ejercicio 2017).

Con fecha 19 de julio de 2018, la Sociedad ha firmado un contrato de póliza de crédito con la entidad bancaria Banco Santander por importe de 12.300.000 euros, cuyo vencimiento está fijado en la fecha 19 de enero de 2019. Dicha póliza se concede para financiar la adquisición del inmueble situado en la calle Gran Capitán de Córdoba (ver nota 7) y el importe pendiente al cierre del ejercicio 2018 por dicha póliza es de 12.299.918 euros, registrados en el corto plazo.

Las fianzas recibidas son consecuencia de los contratos de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias propiedad firmados por la Sociedad (ver nota 7). De ellas, 72.207 euros corresponden a Atocha 24, C.B.

El detalle del saldo de las deudas con entidades de crédito es el siguiente:

Concepto	31/12/2018		31/12/2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos hipotecarios	27.465.224	1.514.689	29.242.627	1.300.399
Pólizas de crédito	5.454.214	12.299.918	5.144.000	---
Total	32.919.438	13.814.606	34.386.627	1.300.399

Con fecha 4 de octubre de 2017, la Sociedad procedió a la reestructuración de su financiación bancaria, cancelando el 100% de la deuda hipotecaria y pólizas bancarias. El nuevo préstamo firmado con el Banco Santander tiene un vencimiento de 10 años y asciende a un importe total de 53 millones euros en dos tramos, un primero de 29 millones de euros que se dispone al 100% para amortizar deuda y un segundo de 24 millones de euros a disponer un millón de euros para cancelar el resto de la deuda, quedando una disponibilidad de 23 millones de euros en los próximos 5 años para realizar posibles adquisiciones. Finalmente, al cierre del periodo finalizado a 31 de diciembre de 2018 se ha dispuesto 5.454.214 euros (5.144.000 euros al cierre del ejercicio 2017). Los intereses devengados a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 309.610 euros (77.601 euros al cierre del ejercicio 2017). Los intereses devengados por el préstamo de 29 millones en el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 496.425 euros (38.667 euros al cierre del ejercicio 2017).

Con motivo de la nueva póliza de crédito contratada en 2018 y descrita anteriormente, el disponible del crédito concedido en 2017 de 24.000.000 euros queda minorado en un importe de 12.300.000 euros hasta el vencimiento de la nueva póliza contratada en 2018.

La financiación de la Sociedad a través de préstamos hipotecarios establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de esta:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value ("LTV") a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- Mantenimiento de un ratio Loan to Value Global (en el que se incluya la totalidad de deuda financiera con entidades de crédito) a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 60%.
- La inversión en suelos de la Sociedad no podrá superar el 5% del valor total de los activos inmobiliarios de la misma.
- Mantenimiento, a partir del momento en que la Sociedad sea titular de activos adicionales al mantenido actualmente por la Sociedad, a lo largo de toda la vida del préstamo de un Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (RCSD) no inferior a 1,3.

El incumplimiento de estas obligaciones podría suponer un evento de incumplimiento y puede dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial del préstamo.

Al cierre del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018, a juicio de los Administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. Igualmente, a juicio de los Administradores de la Sociedad, las ratios mencionados anteriormente son cumplidos en el caso que les sean de aplicación al 31 de diciembre de 2018 en la fecha de formulación de las presentas cuentas anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Como se ha comentado en la nota 7, el local situado en la Calle Augusto Figueroa que se ha enajenado durante el ejercicio 2018 formaba parte de los activos estratégicos definidos en el contrato de préstamo firmado el día 4 de octubre de 2017, por lo que la Sociedad ha tenido que amortizar dicho préstamo por la cantidad de 534.454 euros anticipadamente.

Del total de deudas con entidades de crédito, corresponden 2.066.566 euros, 2.018.912 del pasivo no corriente y 47.653 del pasivo corriente, a un préstamo hipotecario de Atocha 24, C.B. (2.104.688 al cierre del ejercicio 2017). Los intereses devengados en el ejercicio 2018 ascienden a 33.104 (53.548 euros al cierre del ejercicio 2017).
Respecto al derivado, los intereses devengados al 31 de diciembre de 2018 ascienden a 543.672 euros (140.218 euros al cierre del ejercicio 2017).

Todas las deudas con entidades de crédito tienen establecidos tipos de interés de mercado, generalmente referenciados al Euribor.

b) Otra información sobre las deudas.

1. Características principales de las deudas.

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 31 de diciembre de 2018 son los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo	euro	2027	29.000.000	25.446.312	1.372.428
Préstamo CB	euro	2027	3.031.382	2.018.912	47.653
Cuenta de crédito	euro	2027	11.700.000	5.454.214	94.607
Cuenta de crédito	euro	2019	12.300.000	---	12.299.918
Total			**56.031.382**	**32.919.438**	**13.814.606**

Los términos y condiciones de los préstamos y deudas a 31 de diciembre de 2017 eran los siguientes:

Tipo	Moneda	Año venc.	Valor nominal	No corriente	Corriente
Préstamo	euro	2027	29.000.000	27.137.938	1.300.399
Préstamo CB	euro	2027	3.031.382	2.104.689	---
Cuenta de crédito	euro	2027	24.000.000	5.144.000	---
Total			56.031.382	34.386.627	1.300.399

El tipo de interés se corresponde con un tipo de interés de mercado.

c) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar es como sigue:

	Corriente	
	31/12/2018	31/12/2017
Vinculadas:		
· Proveedores	460.845	---
No vinculadas:		
· Proveedores	4.539	43.782
· Acreedores varios	17.966	246.952
· Otras deudas con las Administraciones Públicas (nota 16)	466.005	269.121
Total	949.355	559.855

d) Clasificación por vencimientos.

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2018 es como sigue:

	2018	2019	2020	2021	2022	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:								
· Con entidades de crédito	13.814.606	1.139.697	1.392.022	1.396.773	1.401.624	27.007.484	13.814.606	32.919.438
· Deudas empresas grupo	486.505	---	---	---	---	---	486.505	---
· Dividendos a pagar	---	---	---	---	---	---	---	---
· Proveedores	4.539	---	---	---	---	---	4.539	---
· Otros acreedores	17.966	---	---	---	---	---	17.966	---
Total pasivos financieros	14.323.616	1.139.697	1.392.022	1.396.773	1.401.624	27.007.484	14.323.616	32.919.438

La clasificación de los pasivos financieros por vencimientos a 31 de diciembre de 2017 era como sigue:

	2017	2018	2019	2020	2021	Años posteriores	Corriente	No corriente
Deudas:								
· Con entidades de crédito	1.300.399	1.283.913	1.283.913	1.523.913	1.523.913	28.770.975	1.300.399	34.386.627
· Deudas empresas grupo	77.636	---	---	---	---	---	77.636	---
· Proveedores	43.782	---	---	---	---	---	43.782	---
· Otros acreedores	246.952	---	---	---	---	---	246.952	---
Total pasivos financieros	1.668.769	1.283.913	1.283.913	1.523.913	1.523.913	28.770.975	1.668.769	34.386.627

16.- Situación fiscal.

a) El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Concepto	Activos No corrientes	Activos Corrientes	Pasivos Corrientes
Activos por impuesto diferido	361.585	---	---
Activos por impuesto corriente	---	17.769	---
IVA 2018	---	418	82.988
IRPF 2018	---	---	381.663
Total Hacienda Pública	**361.585**	**18.187**	**464.651**
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	1.354
Total Administraciones Públicas	**361.585**	**18.187**	**466.005**

15.808 euros del saldo acreedor con las Administraciones Públicas corresponden a Atocha 24, C.B. (15.396 euros en el ejercicio 2017).

El detalle de los saldos deudores y acreedores, a 31 de diciembre de 2017, fue el siguiente:

Concepto	Activos No corrientes	Activos Corrientes	Pasivos Corrientes
Activos por impuesto diferido	458.870	---	---
Activos por impuesto corriente	---	21.305	---
IVA diciembre/2017	---	3.629	103.812
IRPF diciembre/2017	---	---	162.659
IRAIU diciembre/2017	---	---	57
Total Hacienda Pública	**458.870**	**24.934**	**266.528**
Organismos de la Seguridad Social acreedores	---	---	2.593
Total Administraciones Públicas	**458.870**	**24.934**	**269.121**

b) La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2018 antes de impuestos es como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos	2.264.497	---	2.264.497
Ajuste Régimen SOCIMI	(1.863.985)	---	(1.863.985)
Gastos no deducibles	(56.865)	---	(56.865)
Base imponible previa	343.647	---	343.647
Compensación Bases imponibles negativas	(343.647)	---	(343.647)
Impuesto al 25%	---	---	---
Ajuste créditos fiscales	(97.285)	---	(97.285)
Gasto por impuesto sobre sociedades	**(97.285)**	**---**	**(97.285)**

La relación existente entre el gasto por impuesto sobre sociedades y el resultado del ejercicio 2017 antes de impuestos fue como sigue:

	Pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	Total
Resultado del ejercicio antes de impuestos....	2.582.068	---	2.582.068
Ajuste Régimen SOCIMI	(1.896.912)	---	(1.896.912)
Ajuste deterioro de participadas	(1.986.113)	---	(1.986.113)
Deducciones en la cuota.....	(56.856)	---	(56.856)
Base imponible previa	(1.357.813)	---	(1.357.813)
Impuesto al 25%	---	---	---
Ajuste créditos fiscales	(174.135)	---	(174.135)
Gasto por impuesto sobre sociedades	**(174.135)**	**---**	**(174.135)**

c) El detalle del saldo de activos por impuesto diferido es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Deducción gasto amortización no deducible	108.044	119.417
Bases imponibles negativas	253.541	339.453
TOTAL...	**361.585**	**458.870**

El saldo de "activos por impuesto diferido" corresponde principalmente a los siguientes conceptos:

- La Sociedad procedió a registrar un crédito fiscal en el ejercicio 2017 por importe de 339.453 euros por la activación de las bases imponibles negativas obtenidas en el ejercicio y sujetas al régimen general. La Sociedad durante el ejercicio 2018 ha procedido a vender varios locales que se alejan de las "zonas prime" comerciales, así como algunas superficies medianas, en el segundo semestre de 2018 (ver nota 7). Esto ha generado una base imponible para el impuesto sobre sociedades que le ha permitido recuperar parte del crédito fiscal. Los Administradores esperan seguir recuperando créditos fiscales en futuras enajenaciones de inmuebles.

- Adicionalmente, la Sociedad tiene activos por impuesto diferido por el diferimiento del 25% del gasto de amortización del inmovilizado material e intangible aplicado en el ejercicio actual.

d) Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido aprobadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En dicha situación se encuentran los siguientes impuestos que afectan a la Sociedad:

Impuesto sobre Sociedades	De 2013 a 2018
IRPF	De 2014 a 2018
IVA	De 2014 a 2018
Otros impuestos	Según plazo legal

La dirección, basándose en lo adecuado de sus declaraciones y en su asesoramiento externo, no considera que puedan existir diferentes interpretaciones sobre la normativa fiscal que derivasen en pasivos fiscales de carácter contingente cuyo resultado afectase significativamente a las presentes cuentas anuales.

e) Las operaciones societarias mencionadas en la notas 13 y 21 se han acogido al régimen de neutralidad fiscal previsto en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de diciembre, del impuesto sobre sociedades.

17.- Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012.

En cumplimiento de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), modificada por la Ley 16/2012, se detalla a continuación la siguiente información:

a) A 31 de diciembre de 2018, las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 ascienden a 63.599 euros, según el siguiente detalle:

	31/12/2018	31/12/2017
Reserva legal	63.599	63.599
TOTAL	63.599	63.599

b) En cuanto a las reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, ascienden a 447.008 euros (ver nota 13).

	31/12/2018	31/12/2017
Reserva legal	240.793	---
Reservas voluntarias	206.215	---
TOTAL	447.008	---

c) Respecto a los dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen, los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados a un 0% ascienden a 1.896.912 euros mientras que los dividendos repartidos con cargo a beneficios gravados al tipo general ascienden a 64.013 euros.

d) Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley 11/2009, la Sociedad tiene invertido al menos el 80% del valor de su activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

e) Por último, por ser 2016 el primer ejercicio en que la Sociedad optó por el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, las reservas procedentes de ejercicios en los que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas son aquellas procedentes del ejercicio 2016 en adelante no los hay (ver nota 13).

f) En cuanto a la fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley se incluye desglose en el Anexo I de las presentes cuentas anuales.

18.- Ingresos y gastos.

a) Importe neto de la cifra de negocios.

La práctica totalidad del saldo corresponde a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles constitutivos de las inversiones inmobiliarias situadas dentro del territorio español propiedad de la Sociedad. En el periodo cerrado a 31 de diciembre de 2018, 298.528 euros corresponden a ingresos por arrendamiento de Atocha 24, C.B. (290.941 euros en el ejercicio 2017).

b) Otros ingresos de explotación.

Los ingresos por servicios diversos corresponden principalmente a servicios realizados a una serie de empresas vinculadas.

c) Cargas sociales.

El desglose de este epígrafe es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Seguridad social a cargo de la empresa	13.474	35.876
Otros gastos sociales	5.808	11.777
Total	19.282	47.653

d) Plantilla media.

El número medio de empleados durante el ejercicio 2018 detallado por categorías profesionales y por sexos, ha sido el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administración de inmuebles.....	---	1	1
Total	1	1	2

El número medio de empleados durante el ejercicio 2017 detallado por categorías profesionales y por sexos, fue el siguiente:

Concepto	Hombres	Mujeres	Total
Dirección general.....	1	---	1
Administradora.....	---	2	2
Dirección financiera.....	1	---	1
Secretaria	---	1	1
Administración de inmuebles	1	---	1
Total	3	3	6

19.- Operaciones con partes vinculadas.

El detalle de los saldos deudores y acreedores con empresas del grupo y asociadas y partes vinculadas, y las principales características de los mismos, se presentan en las notas 11 y 15 anteriores.

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2018 han sido las siguientes:

	Sociedades vinculadas	Administradores	Total
Ingresos:			
- Ingresos por arrendamientos	14.631	---	14.631
- Prestación de servicios de gestión:	8.412	---	8.412
	23.043	---	23.043
Gastos:			
- Trabajos realizados por otras empresas	788.506	---	788.506
- Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	162.671	162.671
	788.506	162.671	951.177

En cuanto a las transacciones efectuadas con dichas partes vinculadas, las correspondientes al ejercicio 2017 fueron las siguientes:

	Sociedades vinculadas	Administradores	Total
Ingresos:			
· Ingresos por arrendamientos	14.631	---	14.631
· Prestación de servicios de gestión:	15.025	---	15.025
	29.656	—	29.656
Gastos:			
· Trabajos realizados por otras empresas	371.259	---	371.259
· Gastos de personal:			
- Retribuciones:	---	210.432	210.432
	371.259	210.432	581.691

Durante el ejercicio 2018 no se han asumido obligaciones por cuenta de los Administradores a título de garantía, igual que en el año anterior. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales administradores de la Sociedad.

Los servicios prestados a partes vinculadas se negocian de forma similar a como se contratan con terceros. Los préstamos y créditos con partes vinculadas devengan un tipo de interés de mercado.

Los Administradores han percibido remuneraciones en concepto de sueldos y salarios por importe de 162.671 euros durante el ejercicio 2018 (210.432 euros en 2017).

La Sociedad no ha contraído ninguna obligación en materia de pensiones o seguros de vida a favor de ninguno de los Administradores a 31 de diciembre de 2018.

20.- Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días.

La Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, establece que la información a suministrar en cumplimiento del mencionado precepto legal es la siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
	Días	
Período medio de pago a proveedores	8	15
Ratio de operaciones pagadas	9	15
Ratio de operaciones pendientes de pago	5	20
	Importe (€)	Importe (€)
Total pagos realizados	3.262.389	3.233.432
Total pagos pendientes	483.350	290.734

21.- Combinaciones de negocios.

a) Con fecha 8 de mayo de 2017, se elevó a público el acuerdo adoptado por el Socio Único, constituido en Junta General con fecha 21 de marzo de 2017, según el cual se aprueba el balance de fusión al día 1 de enero de 2017 y la fusión por absorción de la empresa matriz de la Sociedad, Walinver 21 Group, S.L., produciéndose la disolución sin liquidación de la absorbida, la transmisión en bloque de su patrimonio social a la absorbente y la adquisición por título de sucesión universal, por parte de la Sociedad, de los derechos y obligaciones de la absorbida.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los Administradores de la Sociedad absorbente y de la sociedad absorbida recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como balances de fusión los cerrados por las sociedades al 31 de diciembre de 2016.
- Determinar el día 1 de enero de 2017 como fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

Dado que la sociedad absorbida era titular del 100% de las participaciones de la sociedad absorbente era necesario el aumento del capital de la sociedad absorbente y, por consiguiente, el correspondiente canje de acciones. La relación de canje se efectuó de acuerdo con los balances de fusión y, como consecuencia, la absorbente amplió su capital social en 87.446 euros, mediante la emisión de 1.455 nuevas participaciones sociales de 60,10 euros cada una de ellas, con una prima de emisión de 38.497.579 euros. Estas participaciones, así como las que anteriormente ya poseía Warner 21 Grupo, S.L., se atribuyeron a los socios de la absorbida en proporción a su participación anterior en el capital social de ésta.

La operación de fusión se acoge al Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

Con fecha 1 de enero de 2017 se reconocieron en la Sociedad los activos y pasivos recibidos por su valor contable previo, según el siguiente detalle:

WALINVER 21 GROUP, S.L.

ACTIVO	Saldo 01/01/2017	PASIVO	Saldo 01/01/2017
ACTIVO NO CORRIENTE	**45.498.992**	**PASIVO CORRIENTE**	**18.853**
Inversiones financieras emp.grupo a LP	44.688.647	Deudas con empresas del grupo y asociadas	6.928
Activos por impuesto diferido	810.345	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11.925
ACTIVO CORRIENTE	**131.103**		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.305		
Inversiones financieras empresas grupo a CP	47.733		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	62.065		
TOTAL ACTIVO	**45.630.095**	**TOTAL PASIVO**	**18.853**

Los activos y pasivos recíprocos quedaron cancelados con fecha 1 de enero de 2017.

El valor razonable de las cuentas a cobrar adquiridas se correspondía con su valor contable.

Los ingresos y gastos se imputaron en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad desde el 1 de enero del 2017, fecha de efectos contables de la fusión.

Dado que la operación se contabilizó por los importes contables por los que figuraban los activos y pasivos en la sociedad transmitente, no se generaron impuestos diferidos.

b) Con fecha 8 de mayo de 2017, se elevó a público el acuerdo adoptado por el Socio Único, constituido en Junta General con fecha 21 de marzo de 2017, según el cual se aprueba el balance de escisión al día 1 de enero de 2017 y la escisión parcial de la sociedad y constitución de la sociedad beneficiada Warner Participaciones y

Activos, S.L., consistente en la segregación de las unidades económicas realizadas a través de sociedades participadas mayoritariamente, en favor de la sociedad de nueva constitución mencionada.

Los elementos del activo y del pasivo que se transmitieron a la sociedad beneficiaría tenía un valor contable de 60.547.810 euros, correspondiendo íntegramente a inversiones financieras en empresas del grupo y asociadas a largo plazo.

Como consecuencia de la referida cesión, la sociedad beneficiaria de la escisión se subrogó personalmente y a título universal en todos los derechos y obligaciones derivados de las relaciones jurídicas dimanantes de los elementos patrimoniales que a la misma se incorporan, a título de sucesora universal.

A los efectos de la mencionada escisión, el proyecto formulado por los administradores de la Sociedad recogía las siguientes condiciones:

- Considerar como balance de escisión el contenido en las cuentas anuales del ejercicio 2016 de la Sociedad.
- Determinar el día 1 de enero de 2017 como fecha a partir de la cual las operaciones correspondientes a los activos cedidos se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad beneficiaria.

La relación de canje se efectuó de acuerdo con el balance de escisión y, como consecuencia, la Sociedad redujo sus fondos propios en el importe del patrimonio aportado, es decir, 60.547.810 euros, de los cuales 129.636 euros correspondía a una reducción de capital mediante la amortización de 2.157 participaciones, correspondientes a los socios de la Sociedad en proporción a su participación anterior en el capital social de ésta.

La operación de fusión se acoge al Régimen de Neutralidad Fiscal contenido en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley 27/2014 del impuesto sobre sociedades.

Dado que la operación se contabilizaron por los importes contables por los que figuraban los activos y pasivos en la sociedad transmíteme, no se generaron impuestos diferidos.

22.- Hechos posteriores significativos.

Con posterioridad al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se han producido los siguientes hechos relevantes:

- Con fecha 22 de enero de 2019 se ha firmado escritura de compraventa de inmuebles mediante la cual la Sociedad ha adquirido un inmueble situado en la calle Los Pozos de Galapagar (Madrid). El precio total por la compra de dicho inmueble ha ascendido a 160.000 euros.

- Con fecha 27 de febrero de 2019 se ha firmado escritura de compraventa de inmuebles mediante la cual la Sociedad ha vendido a Retirogate Properties, S.L. el inmueble situado en la calle General Martinez Campos. El precio total por la venta de dicho inmueble ha ascendido a 2.070.000 euros.

- Con fecha 18 de febrero de 2019 la Sociedad ha firmado con la entidad bancaria Banco Santander un contrato de póliza de préstamo cuyo importe asciende a 11.550.000 euros. El interés queda fijado en 1,60% anual y el vencimiento del préstamo queda fijado en el 18 de febrero de 2029. La nueva financiación de la Sociedad establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de esta. Tras firmar esta póliza de préstamo, la Sociedad ha procedido a cancelar la póliza de crédito contratada el 19 de julio de 2018, también con el Banco Santander, cuyo vencimiento estaba fijado el 19 de enero de 2019 y cuyo importe asciende a 12.299.918 euros.

23.- Información sobre medio ambiente.

La actividad que realiza la Sociedad no provoca contingencias relacionadas con la protección del medioambiente. Por ello, la Sociedad no dispone de sistemas significativos que se hayan incorporado al inmovilizado material a fin de minimizar el impacto medioambiental y proteger y mejorar el medioambiente. Tampoco se han incurrido en gastos significativos con los fines descritos.

24.- Otra información.

a) La Sociedad, por necesidades de su actividad, deposita avales ante ciertos organismos. Al cierre del ejercicio 2018, los avales concedidos a la Sociedad por parte de diferentes entidades financieras ascienden a 4.339 euros, mismo importe que al cierre del ejercicio 2017.

b) Los honorarios satisfechos por la auditoría de las presentes cuentas anuales ascienden a 11.256 euros (11.000 euros en el ejercicio 2017).

c) Durante el ejercicio 2018 y durante el ejercicio 2017, los miembros del Consejo de Administración no han efectuado con la Sociedad operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital, modificada por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, los miembros del Consejo de Administración y las personas vinculadas a los mismos han comunicado a la Sociedad las situaciones de conflicto de intereses, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad, así como las actividades desarrolladas por cuenta propia o cuenta ajena que entrañan una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, les sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

ANEXO 1

El detalle de los inmuebles destinados al arrendamiento por la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Inmueble	Fecha adquisición
Nave industrial C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993
Parking C/ Herencia, 13 (Alcázar de San Juan)	22/03/1993
Local comercial C/ Monforte de Lemos, 33 (Madrid)	20/04/1994
Local comercial "A" C/Claudio Coello, 44 (Madrid)	15/03/1994
Local comercial "C" C/Claudio Coello, 44 (Madrid)	15/03/1994
Local comercial Paseo de la Castellana, 218 (Madrid)	28/10/1994
Nave industrial Avda. Estudiantes, 67 (Valdepeñas)	28/04/1996
Nave industrial Los Llanos (Galapagar)	01/04/1998
Local comercial C/ General Martínez Campos, 26 (Madrid)	28/01/1997
Locales comerciales "A" y "B" C/ Príncipe de Vergara, 266 (Madrid)	01/10/1997
Local Centro Comercial Rio Norte (Alcobedas)	22/12/1997
Local comercial C/ Jesús de Monasterio, 10 (Santander)	29/06/1998
Locales comerciales C/ Luis Montoto 132-134 (Sevilla)	22/08/1998
Locales Centro Comercial Rio este (Alcorcón)	04/11/1999
Local Centro Comercial Rio Norte (Alcobendas)	27/12/1999
Local comercial C/ Sierpes, 44 (Sevilla)	06/03/2000
Local comercial C/ Bravo Murillo, 194 (Madrid)	23/06/2000
Local Centro Comercial Augusta (Zaragoza)	10/12/2002
Local comercial Plaza Mayor, Cava San Miguel (Madrid)	11/04/2004
Local comercial Plaza Manuel Becerra, 14 (Madrid)	02/06/2004
Local comercial Avenida Gran Capitán 18 (Córdoba)	20/09/2004
Local comercial C/ Fuencarral, 25 (Madrid)	29/07/2004
Local Centro Comercial "Carrefour Los Patios" (Málaga)	27/11/2003
Local comercial Puerta del Sol (Madrid)	21/06/2010
Local comercial C/ Marqués de Urquijo, 1 (Madrid)	24/06/2010
Local comercial C/ Gran Vía, 61 (Madrid)	15/06/2011
Locales comerciales "Izq. A" e "Izq. B" C/ Fuencarral, 119 (Madrid)	18/12/2012
Oficinas "C" y "D" Paseo de la Castellana, 135, 10º (Madrid)	26/11/2015
Residencia La Florida (Alcázar de San Juan)	31/12/2004
69,43% local comercial C/ Atocha, 24 (Madrid)	28/07/2016
Local comercial C/ O'Donell, 4 (Sevilla)	28/09/2017
Inmueble Avenida Grán Capitan (Cordoba)	26/07/2018
Plaza garaje Paseo de la Castellana 75 (Madrid)	21/12/2018
Plaza garaje Paseo de la Castellana 74 (Madrid)	21/12/2018

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2018

Las presentes cuentas anuales que se incluyen en las páginas 1 a 36 anteriores han sido formulados por el Consejo de Administración en Madrid, a 29 de marzo de 2019.

Fdo.: D. Herminio García-Baquero Arias

Fdo.: Dª. María Elena García-Baquero Arias

Fdo.: Dª. María Luisa García-Baquero Arias

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

EVOLUCION DE LOS NEGOCIOS DEL EJERCICIO

El importe de la cifra de negocios del ejercicio 2018 ha sido de 7.430.845 euros, lo que ha supuesto un aumento respecto del año precedente en un 12,31%. El resultado final del ejercicio ha ascendido a 2.167.212 euros de beneficio, en este caso ha mostrado respecto al año 2017 un descenso del 9.99%.

El resultado de explotación ha mejorado en un 6,6% en relación al año anterior, lo que denota que la estabilidad de la situación de la empresa se mantiene. La subida de los ingresos de la actividad obtenidos por la entidad ha llevado aparejado el aumento de los gastos relacionados directamente con su consecución.

Por lo que se refiere a los resultados por enajenaciones y deterioros, las cifras de ambos ejercicios se han mantenido en la misma línea. En el caso del ejercicio 2018, se ha realizado la reversión de la depreciación dotada respecto uno de los inmuebles existentes en la sociedad, y se ha recogido la reversión correspondiente en el resultado obtenido por la venta de varios locales.

El resultado financiero de la entidad ha disminuido en un 51,76%, siendo la principal causa de esta disminución de los gastos financieros en los intereses devengados por el derivado.

Los principales movimientos realizados en el año 2018 corresponden a transmisiones de locales en cartera por un importe global de 4.600.000 euros, y nuevas adquisiciones de locales por importe de 12.300.000 euros.

Los principales riesgos de negocio a los que se enfrenta la entidad vienen determinados por la situación económica general, si bien hasta el momento no se aprecian ningún síntoma de cambio de escenario para el próximo ejercicio.

SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El patrimonio neto de la entidad suma 31.814.455 euros, aumento que proviene de los beneficios generados por la sociedad. La sociedad se encuentra debidamente capitalizada, al suponer los fondos propios de la entidad el 41% de la suma de sus activos.

EVOLUCION PREVISIBLE

La sociedad espera obtener para el próximo ejercicio unos ingresos por alquileres y un beneficio similar al obtenido en los últimos ejercicios.

OBJETIVOS Y GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la sociedad, en relación con los instrumentos financieros, están expuestas a diversos riesgos: riesgo de mercado (incluyendo, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. La gestión del riesgo global de la sociedad se centra en el riesgo de crédito y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

Riesgo de crédito

La sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La sociedad tiene políticas para asegurar que las prestaciones de servicios se efectúen a clientes con un historial de crédito adecuado.

La corrección valorativa por insolvencias de clientes implica un elevado juicio por la dirección y la revisión de saldos individuales en base a la calidad crediticia de los clientes, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado.

Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

El riesgo de tipo de interés para la sociedad surge de:

- Los activos remunerados que posee, fundamentalmente concedidos a empresas remuneradas a interés de mercado, principalmente referenciando al Euribor para el mismo plazo.

- Los recursos ajenos recibidos a tipo de interés variable, fundamentalmente las deudas con entidades de crédito y por contratos de arrendamiento financiero.

Respecto a la relación deuda/ingresos la entidad presenta un apalancamiento del 26%. El interés variable de dicho apalancamiento está asegurado con un IRS en un 86,5%.

Riesgo de liquidez

La sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo, que le permita hacer frente a las obligaciones de pago.

MEDIO AMBIENTE

La sociedad no emplea activos dedicados a la protección y mejora del medio ambiente, ni se ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio. Igualmente, se estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

Los hechos relevantes acaecidos después del cierre han sido detallados en la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2018 en el apartado correspondiente (22).

ACCIONES PROPIAS

La sociedad no posee acciones propias ni ha efectuado transacciones durante el ejercicio con participaciones propias.

ACTIVIDADES DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

La sociedad no realiza actividades de investigación y desarrollo.

PLAZO DE PAGO A PROVEEDORES

El periodo medio de pago a proveedores se ha situado en 8 días, por lo que no existen problemas derivados del incumplimiento de la normativa al respecto. No obstante, se mantiene un control estricto a través de los sistemas de información y gestión, de forma que se cumplan los plazos legales.

FORMULACION DEL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2018

El presente Informe de Gestión que se incluye en las páginas 1 a 3 anteriores ha sido formulado por el Consejo de Administración a 29 de marzo de 2019

Fdo. Don Herminio García-Baquero Arias

Fdo. Doña María Elena García-Baquero Arias

Fdo. Doña María Luisa García-Baquero Arias

AM LOCALES

INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO

JUNIO DE 2017

Contenido

1. INTRODUCCIÓN 4
2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD 7
3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO 10
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS 11
5. ACTIVIDADES DE CONTROL 16
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN 18
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN 19
Anexo I 21

El presente informe se emite con el objetivo de describir la estructura organizativa y el sistema de control interno de la empresa con el fin de dar cumplimiento a la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (en adelante "MAB") en referencia a las obligaciones de información que establece el Mercado.

1. INTRODUCCIÓN

AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A. (en adelante "AM LOCALES" o la "Sociedad") con N.I.F. número A-79783981, se constituyó el 14 de noviembre de 1990 mediante escritura pública otorgada ante notario de Madrid e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja número M-13045 e inscripción 1ª con domicilio social en la calle Paseo de la Castellana 163, Madrid.

Con fecha 22 de mayo de 2017, la Junta General acordó la transformación de Sociedad de Responsabilidad Limitada a Sociedad Anónima, incluyendo en su denominación la abreviatura "SOCIMI, S.A." mediante escritura otorgada ante notario e inscrita -pendiente de inscripción- en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 29 de setiembre de 2016 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de Madrid, su solicitud de acogerse al régimen regulado establecido por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI").

Con fecha 22 de mayo de 2017, la Sociedad procedió a cambiar el objeto social para adaptarlo fielmente a la actividad de la empresa, eliminando las actividades accesorias recogidas. La actividad principal desarrollada por la Sociedad consiste en la adquisición y tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La Sociedad no ostenta participación alguna en sociedades filiales.

El objeto social de AM LOCALES tal y como se detalla en el artículo 2º de sus Estatutos Sociales es:

(i) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

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

(iii) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al

mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs.

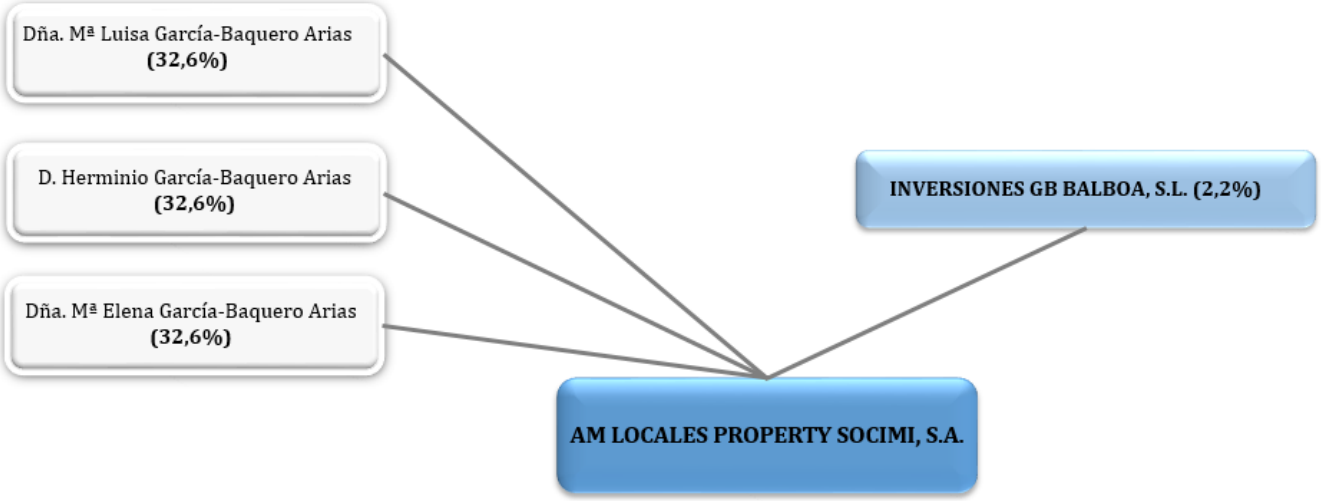
(iv) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

(v) Otras actividades accesorias a las anteriores, con sujeción a lo dispuesto en la Ley de SOCIMIs.

La Sociedad es propietaria de una cartera de inmuebles, constituida por cuarenta y dos locales comerciales radicados en España, mayormente en Madrid.

ESTRUCTURA DE GOBIERNO

A fecha de incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, la estructura societaria de AM LOCALES PROPERTY SOCIMI, S.A es la siguiente:



El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar las medidas necesarias para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

Presidente: D. Herminio García-Baquero Arias.

Vocal: Dª María Elena García-Baquero Arias.

Secretario: Dª María Luisa García-Baquero Arias.

Secretario no Consejero: Marimón Abogados S.L.P.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica (en concreto la adquisición de activos), es consensuada y aprobada por el Presidente en reunión con la Gestora, por lo que el número de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con un (1) trabajador, ya que la mayor parte de las actividades de gestión de activos e interna son subcontratadas con terceros proveedores de servicios.

La Sociedad mantiene externalizada la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero) por parte de Marimón Abogados S.L.P. de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores.

Cabe destacar que, con independencia del personal, la Sociedad tiene suscrito un contrato de

prestación de servicios de consultoría empresarial e inmobiliaria con la sociedad Inversiones GB BALBOA S.L. (en adelante la "Gestora").

Los servicios de consultoría empresarial e inmobiliaria se detallan en el Anexo I.

Normalmente como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, la Gestora será invitada a estar presente en las reuniones del Consejo (al menos las celebradas con carácter semestral recurrente), salvo aquellas a las que por urgencia no haya podido ser convocada.

2. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

La compañía cuenta con procedimientos y actividades de control en todos los procesos clave con el objeto de asegurar el adecuado registro, valoración y presentación de las transacciones, en especial, aquellas que puedan afectar de forma material a los estados financieros y posibles fraudes.

3.1 Establecimiento de estrategia U objetivos:

El Consejo de Administración y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones.

La estrategia de la Sociedad y objetivo que persigue se centran en la adquisición de activos , fundamentalmente, locales comerciales para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas en zonas con una amplia demanda y con amplias expectativas de desarrollo.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el corto - medio plazo, el cual es definido por la Gestora y revisado por el Director General de la Sociedad.

3.2 Reglamento Interno de Conducta:

La Sociedad acordó aprobar en reunión del Consejo de Administración de fecha 31/05/2017, un

Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y todo el personal de la Sociedad, haciéndolo extensivo a la Gestora, así como de los proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

En el Reglamento se describen los principios de gestión precisos para velar por el cumplimiento normativo en la Sociedad, y se define la estructura y funcionamiento del órgano de control para tal finalidad. Además, sistematiza los controles existentes, con el objetivo de prevenir y mitigar el riesgo de cumplimiento en la operativa llevada a cabo por la Sociedad.

La Sociedad ha nombrado como *Compliance Officer* a la Dirección de la Gestora. En tal sentido, será Jaime de Gabriel el responsable del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de todo el personal afectado por el mismo.

3.3 Canal de Denuncias:

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual el personal puede transmitir, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

La Sociedad adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, la Sociedad mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se deberán de presentar ante un correo específicamente creado al efecto denuncias@amlocalesproperty.com. Será la Dirección de la Gestora de la Sociedad, quien asume las funciones de Compliance Officer, quienes velarán por el adecuado seguimiento de la

resolución de las mismas, nombrando a la persona que, en cada caso consideren más oportuna, para su adecuada resolución.

3.4 Capacidades, formación del personal y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas tanto desde la Gestora como de la Sociedad):

- Formación universitaria y/ o postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción)
- Experiencia en Dirección Financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas
- Experiencia en materia contable, del régimen SOCIMI y control interno

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad puede recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el departamento de la Sociedad o la Gestora que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. Si bien en muchos casos y dada la experiencia en el sector del personal de la Gestora la búsqueda y contratación de los perfiles puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación, en la Sociedad es informada a los miembros del Consejo de Administración los cuales podrán asesorar y opinar en relación a su contratación, si bien es la Gestora la que en última instancia decidirá sobre las necesidades de incorporación de nuevos recursos y de los perfiles que mejor se adapten a las necesidades identificadas.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar una

evaluación del desempeño del personal, con el fin de recibir un *feedback* sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario.

3. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Tanto la Sociedad como la Gestora conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad y la Gestora se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información;
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas;
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora, de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados;
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información; y
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración y emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada.

Se ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.

- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.

- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.

- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.

- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la

Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica la Gestora lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.

- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.

- Pagos y tratamiento de gastos.

- Impagos y gestión de la morosidad.

- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, explicamos cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

a) **Reconocimiento de ingresos**

Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como contener cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la

Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

En este sentido cabe destacar que la Gestora es la que identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas que puedan suponer un tratamiento específico, que en el caso de existir serían comunicados indicando la manera de ser contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento.

b) **Registro y valoración de los activos**

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrada la Gestora de cara identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad podrá encargar la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio, cuando lo considere pertinente. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Sociedad y la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración.

c) **Pagos y tratamiento de gastos**

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es la Gestora define las política de capitalización y gastos, el cual le es transmitido de cara a asegurar su correcto registro contable, el cual como se

ha explicado anteriormente es monitorizado de manera trimestral con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros que deben reportarse al MAB y en los cierres anuales para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

En relación al control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los dos siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.

- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos.
  Igualmente, se tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos: solidaria y/o mancomunada (los cuales están expuestos en poderes específicos en escritura pública) que dependiendo de los importes establece la necesidad de que los mismos sean aprobados de la siguiente manera:

Herminio García-Baquero Arias	Sin límite alguno
María Luisa García-Baquero Arias María Elena García-Baquero Arias	Solidariamente para operaciones de hasta 500.000 euros. Mancomunadamente para operaciones superiores a 500.001 euros.

d) **<u>Impagos y gestión de la morosidad</u>**

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el

de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización el cual puede ser resumido en las siguientes dos fases:

- Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta la Gestora realiza un proceso de *Scoring* consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación financiera del mismo. En caso de no ser satisfactorio el análisis de la información financiera facilitada, se solicitarán garantías adicionales destinadas a asegurar el riesgo de impago.

- Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido la Gestora tiene establecido un sistema de comunicaciones, de tal manera que si el retraso en el cobro de una mensualidad se hace una gestión de telefónica de cara a apercibirle de la falta de pago y entender la razones para el retraso, en el caso de dos meses, se procede al envío de un correo electrónico reclamándole el pago de manera amistosa y en el caso de que el impago llegue a cuatro meses se procede a enviar burofax apercibiéndole del inicio de las acciones judiciales pertinentes para el inicio del proceso de desahucio.

  A tal efecto, la Sociedad tiene contratado un despacho de abogados especializado en este tipo de gestiones, que son los encargados de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en menor plazo posible a la ejecución de las garantías o en última instancia el desalojo del inmueble.

Adicionalmente con una periodicidad, al menos, trimestral se hace un seguimiento por parte de la Gestora del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

e) **Fraude**

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad se proceden a formular y a revisar internamente estados financieros intermedios todos los semestres.

5. ACTIVIDADES DE CONTROL

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo por la Gestora que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera. Es importante destacar que, a pesar de que la responsabilidad última sobre la fiabilidad del control interno recae en la Sociedad, en función del proceso y actividades a controlar, la Gestora es la encargada de ejecutar las actividades de control.

Actividades de control llevadas a cabo:

5.1 Comité de Inversión y Gestión

La Gestora cuenta con un Comité de Inversión y Gestión formado por:

1. Herminio García Baquero
2. Jaime de Gabriel

Cuando lo consideren pertinente, los miembros se reunirán para analizar las diferentes oportunidades de inversión y evaluar, entre otros, que operaciones son susceptibles de encajar con la estrategia de la Sociedad. Una vez que una oportunidad de inversión concreta se ha identificado por la Gestora se realiza un análisis en detalle , de cara a presentar al Director General la posible inversión y, una vez que la inversión ha sido aprobada en primera instancia por el Director General.

Por otro lado, la base sobre la que se analiza la información de gestión es un documento preparado por el Presidente de Consejo con la colaboración de determinados miembros de la Gestora con una periodicidad mínima trimestral.

Dicho documento deberá contener la siguiente información:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento),
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre

los inmuebles (en caso de haberlas),

- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones, (sólo de forma trimestral),
- Detalle de Cartera de activos (n° de inmuebles, m², valor de tasación, etc),
- Detalles societarios del avance de la Sociedad.

5.2 Planificación y Presupuestos / Budgets

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por la Gestora y supervisado y aprobado por el Director General.

A lo largo del año, y con una periodicidad trimestral, la Gestora conjuntamente con la Sociedad realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

5.3 Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

La Gestora es la encargada de realizar la gestión de los alquileres de todos los inmuebles.

Principalmente se encarga de gestionar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar el estado de mantenimiento de los edificios, dirigir las negociaciones pertinentes y revisiones de rentas, entre otros.

5.4 Registro y valoración de los activos

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Sociedad y la Gestora.

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados para dichos activos para activos arrendados o en base al método de comparables en el caso de inmuebles no arrendados.

En este sentido, la Gestora bajo la supervisión de la Sociedad procede a registrar los deterioros en base al valor razonable de los activos obtenidos de los informes de valoración recibidos y

validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NOFCAC y PGC (tanto semestrales como anuales).

5.5 Proceso de cierre y reporting

La Sociedad tiene subcontratadas las gestiones laborales, fiscales y jurídicas con proveedores externos de reconocido prestigio, tal como Asesoría Ortiz, Carlos Rubio y Asociados y Marimón Abogados, respectivamente.

La contabilidad se gestiona internamente mediante un sistema operativo contable (CONTAPLUS), programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de la Gestora (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico-contable) y por los auditores externos de la Sociedad, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos. Los mismos serán supervisados por la Sociedad (por el Director General o su representante).

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios preparados bajo Normas para la Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC) con una periodicidad semestral.

6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres trimestrales, elabora estados financieros intermedios preparados bajo NOFCAC, los cuales son formulados por el Consejo de Administración además de someter (tal como es requerido por la legislación mercantil en vigor) sus cuentas anuales a auditoría anual.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a

disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, la Gestora procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados y las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.

7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, la Gestora realiza un reporte mensual y trimestral, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Director General de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales indicadores de la Sociedad de manera mensual y trimestral, al objeto de tener un conocimiento continúo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. De cara a facilitar esta labor, la totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es preparada en español.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y

homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

Anexo I

En virtud del contrato del contrato de gestión entre AM LOCALES PROPERTY S.A. e INVERSIONES GB BALBOA S.L., ésta última presta los siguientes servicios:

1. Colaboración con el personal de la Sociedad así como con el Consejo de Administración de la Sociedad para el estudio y fijación de los objetivos de la Sociedad y verificación del cumplimiento de la planificación realizada.

2. Colaboración con el personal de la Sociedad así como con el Consejo de Administración de la Sociedad en la fijación de estrategias a seguir para lograr los objetivos fijados.

3. Reportar al personal de la Sociedad así como al Consejo de Administración de la Sociedad sobre el cumplimiento de objetivos y del presupuesto anual

4. Establecimiento de las vías de comunicación entre IGB y los consejeros de AM Locales, incluyendo la convocatoria del Consejo de Administración y de la junta general de la Sociedad.

5. Adopción de normas para el eficiente desarrollo de las actividades de la Sociedad en cumplimiento de las políticas adoptadas por el Consejo de Administración y/o la Junta General.

6. Realización, en colaboración con el personal de la Sociedad, de la administración societaria, financiera, contable y fiscal, incluyendo, entre otras, las siguientes tareas: gestión y liquidación de gastos e impuestos, dirección financiera, gestión de la tesorería, (gestión de cobros y pagos), endeudamiento (gestión de relaciones con acreedores), llevanza de la contabilidad;

7. Llevanza, en colaboración con el personal de la Sociedad, de los libros contables y documentación oficial exigida por la ley y las autoridades competentes;

8. Coordinación de las relaciones e información a proporcionar a los auditores de la Sociedad;

9. Puesta a disposición de la Sociedad de todo el personal de IGB necesario para la correcta

prestación de todos los servicios objeto del Contrato;

10. Funciones de dirección de recursos humanos, incluyendo, entre otras: coordinación del personal de AM Locales, establecimiento de categorías, profesionales, verificación del cumplimiento de la normativa de seguridad social, etc.

11. Relaciones con el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y relaciones con inversores;

12. Cumplimiento de la normativa de protección de datos en el desarrollo de la actividad de la Sociedad;

13. Coordinar el asesoramiento jurídico y fiscal de la Sociedad;

14. Identificación, análisis, selección, adquisición, arrendamiento y venta de las unidades que componen cartera inmobiliaria de la Sociedad previa aprobación del Consejo de Administración de la Sociedad y de forma conjunta con el personal de AMLocales;

15. Proponer y ejecutar las operaciones de inversión y des-inversión de acuerdo con la estrategia y operaciones aprobadas por el Consejo de Administración y empleados de la Sociedad;

16. Gestionar y administrar el patrimonio inmobiliario (firmar los contratos de arrendamiento, facturar y cobrar rentas, liquidar los gastos recurrentes, velar por la conservación y mejora de los inmuebles con arreglo al presupuesto aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, terminar los contratos y resolverlos en caso de incumplimiento, promover y seguir los procedimientos de desahucio y reclamación de rentas impagadas);

17. Realizar otras labores relacionadas con la gestión de la Sociedad, entre otros: (i) gestionar los bienes inmuebles adquiridos por la Sociedad y actuar como gestor de la promoción de los mismos en caso de promoción o rehabilitación; (ii) seleccionar en nombre de la Sociedad a los proveedores de servicios que ésta pudiera necesitar; (iii) obtener asesoramiento de asesores de seguros de reconocido prestigio en el sector, para determinar el seguro más apropiado para los bienes de la Sociedad.

18. Realizar la comercialización de los inmuebles directamente o a través de agentes especializados;

19. Informar sobre la situación y evolución prevista del sector inmobiliario en España;

20. Proponer el nivel de endeudamiento de cada operación, negociar la financiación y concertarla conforme a las directrices del Consejo de Administración de la Sociedad, y conjuntamente con el personal de la Sociedad;