

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

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

**DICIEMBRE DE 2018**

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

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

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

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

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

## **DECLARA**

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Park Rose cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

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

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

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

## ÍNDICE

<b>1. RESUMEN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Responsabilidad sobre el Documento .....	1
1.2. Información utilizada para la determinación del precio de referencia por acción....	1
1.3. Principales factores de riesgo.....	2
1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia .....	4
1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera de la Sociedad.....	5
1.6. Administradores y altos directivos del emisor .....	8
1.7. Composición accionarial.....	9
1.8. Información relativa a las acciones .....	10
<b>2. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO .....</b>	<b>12</b>
2.1. Persona o personas que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	12
2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad .....	12
2.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social .....	13
2.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	14
2.4.1. Nombre legal y comercial .....	14
2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad .....	15
2.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI .....	25
2.6. Descripción general del negocio del Emisor, con particular referencia a las actividades que desarrolla, a las características de sus productos o servicios y a su posición en los mercados en los que opera. ....	25

2.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión, junto con un informe de valoración de los mismos realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados. En su caso, se ofrecerá información detallada sobre la obtención de licencias de edificación del suelo urbano consolidado. También se informará del estado en que se encuentra la promoción del mismo (contrato con la empresa constructora, avance de las obras y previsión de finalización, etc.).....	25
2.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario .....	40
2.6.3.	Información fiscal .....	41
2.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	55
2.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad.....	56
2.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor .....	66
2.8.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor.....	67
2.9.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares.....	68
2.10.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos.....)	68
2.11.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor .....	69
2.12.	Información financiera.....	69
2.12.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación.....	69



2.12.2.	En el caso de que los informes de auditoría contengan opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello ..	78
2.12.3.	Descripción de la política de dividendos.....	80
2.12.4.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor .....	80
2.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento Informativo .....	80
2.14.	Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.....	85
2.14.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio en curso .....	86
2.14.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo.....	87
2.15.	Información relativa a operaciones vinculadas .....	87
2.15.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante el ejercicio en curso y los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación. En caso de no existir, declaración negativa. La información se deberá, en su caso, presentar distinguiendo entre tres tipos de operaciones vinculadas: .....	87
a)	Operaciones realizadas con los accionistas significativos .....	87
b)	Operaciones realizadas con los administradores y directivos ....	87
c)	Operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del grupo.....	87
2.16.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.	93
2.16.1.	Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	93

2.16.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de previsiones o estimaciones .....	93
2.16.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra .....	93
2.17.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor.....	94
2.17.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de ser un Consejo de Administración .....	94
2.17.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos. En caso de que alguno de ellos hubiera sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores, de seguros, se incluirán las aclaraciones o explicaciones, breves, que se consideren oportunas.....	96
2.17.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	98
2.18.	Empleados. Número total (categorías y distribución geográfica). .....	99
2.19.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiendo por tales aquellos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital. Asimismo, se incluirá también el detalle de los administradores y directivos que tengan una participación, directa o indirectamente, igual o superior al 1% del capital social.....	99
2.20.	Declaración sobre el capital circulante .....	101
2.21.	Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía.....	101
2.22.	Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta .....	101
2.23.	Factores de riesgo .....	102
2.23.1.	Riesgos operativos y de valoración.....	102

2.23.2.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés .....	107
2.23.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario .....	108
2.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	110
2.23.5.	Otros Riesgos .....	111
<b>3.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES .....</b>	<b>113</b>
3.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones. Acuerdos sociales adoptados para la incorporación.....	113
3.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado.....	113
3.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional.....	113
3.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI .....	118
3.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto.....	119
3.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMI .....	119
3.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad.....	119
3.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General.....	121
3.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función .....	124
<b>4.</b>	<b>OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>126</b>
<b>5.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....</b>	<b>127</b>

5.1.	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el Emisor .....	127
5.2.	En caso de que el Documento Informativo incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor .....	127
5.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMI .....	128
<b>ANEXO I</b>	<b>Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....</b>	<b>129</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>Cuentas Anuales Individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017.....</b>	<b>130</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>Cuentas Anuales Individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2016.....</b>	<b>131</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>Cuentas Anuales Individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2015.....</b>	<b>132</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>Informe de valoración independiente de la cartera inmobiliaria de activos propiedad de la Compañía .....</b>	<b>133</b>
<b>ANEXO VI</b>	<b>Informe de valoración independiente de la Compañía .....</b>	<b>134</b>
<b>ANEXO VII</b>	<b>Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad .....</b>	<b>135</b>
<b>ANEXO VIII</b>	<b>Estados financieros intermedios junto con el informe de revisión limitada para el periodo finalizado el 31 de agosto de 2018 .....</b>	<b>136</b>

## **1. RESUMEN**

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

### **1.1. Responsabilidad sobre el Documento**

D. Luis Alberto Akel Valech, en nombre y representación de la Sociedad, como Presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, en ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 20 de diciembre 2018, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

D. Luis Alberto Akel Valech, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

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

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 el régimen aplicable a las Empresas en Expansión y a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., (en adelante, “**Gesvalt**”) una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de agosto de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 26 de noviembre de 2018, se adjunta como Anexo VI del presente Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Para llevar a cabo la valoración, Gesvalt se ha basado, entre otros, en la siguiente información:

- Estados financieros a 31 de agosto de 2018 revisados por el auditor.
- Balance de Inmobiliaria Property Holdings Corp. a 31 de agosto de 2018.
- Información sobre préstamos.
- Gastos de estructura detallados por la Sociedad.
- Informes de valoración de los activos a 31 de agosto de 2018 realizados por Gesvalt.
- Base de datos e informes recientes de valoración de Gesvalt.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: INE, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

Sobre la base de juicio profesional de Gesvalt, teniendo en cuenta las características de la Sociedad y la industria en la que opera, y teniendo en cuenta el contexto y el objetivo de su trabajo, consideran que, para este caso particular, la Triple NAV es el método de valoración más adecuado. La conclusión de su análisis presenta un valor de fondos propios de la Sociedad a 31 de agosto de 2018 de entre 7.577.445 y 10.879.845 euros.

<b>Valor empresa a 31/08/2018</b>	<b>Rango bajo</b>	<b>Rango medio</b>	<b>Rango alto</b>
Valor patrimonio neto	8.683.632	8.683.632	8.683.632
Plusvalías inversiones inmobiliarias	1.850.399	2.797.479	3.744.558
Plusvalías inmovilizado material	33.433	64.762	96.091
Plusvalías inversiones financieras a largo plazo	148.483	148.483	148.483
Gastos de estructura	-3.138.502	-2.269.534	-1.792.918
<b>Patrimonio neto ajustado (NNNAV)</b>	<b>7.577.445</b>	<b>9.424.821</b>	<b>10.879.845</b>

### **Fijación del precio de incorporación al MAB:**

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Compañía, con fecha 26 de noviembre de 2018, en relación a los datos a 31 de agosto de 2018, el Consejo de Administración celebrado con fecha 20 de diciembre de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las 9.577.226 acciones de la SOCIMI en 1,13 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 10.822.265 euros.

### **1.3. Principales factores de riesgo**

Antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de Park Rose, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23, que podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. A continuación, se resaltan los siguientes:

#### *Nivel de endeudamiento*

Park Rose tiene una deuda con entidades de crédito por un importe total de 7.920.307 euros a 31 de agosto de 2018 devengando intereses variables y fijos. El Loan to Value (en adelante, “LTV”) a 31 de agosto de 2018, entendiéndose como tal el ratio equivalente al valor de la deuda entre el valor de mercado del activo es 36,2%.

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

#### *Influencia actual de los actuales Accionistas Mayoritarios*

La Sociedad se encuentra controlada de manera directa al 75,96% por 5 accionistas, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los accionistas minoristas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

#### *Riesgos derivados de la concentración del número de clientes*

Los activos que posee la Sociedad (directa e indirectamente) se encuentran arrendados a 31 inquilinos. A 31 de agosto de 2018, 2 inquilinos representaron el 30% del importe neto de la cifra de negocios (los primeros 5, representaron el 52%).

En caso de no renovación de sus contratos de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener activos vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, pudiendo verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *Conflictos de interés con partes vinculadas*

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

#### *Concentración geográfica*

La Sociedad posee en Barcelona el 57% del valor de mercado de la cartera a 31 de agosto de 2018. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dichas localidades o de un cambio en las condiciones económicas particulares que se presenten en estas localidades, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación de otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad*

Los representantes de los consejeros de la Sociedad ejercen el cargo de consejeros en otras sociedades con similar actividad que el objeto social de la Sociedad. En este sentido, existe el riesgo de que los mencionados consejeros se encuentren en una situación de conflicto de interés dado que las sociedades que gestionan, pueden en algún momento competir.

#### *Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad*

Tal y como se expone en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad suscribió con Génesis Servicios Globales, S.L. (en adelante, la “**Sociedad Gestora**”) un contrato de gestión que entró en vigor el 1 de noviembre de 2018.

Los intereses de la Gestora podrían diferir de los intereses de la Sociedad. En particular, la Gestora podría también, en determinadas circunstancias, seguir actuando o acordar actuar como gestora de inversiones o asesor de inversiones para otras personas o prestar servicios de administración, gestión de inversiones, entre otros, para otros clientes sin poner los mismos a disposición de la Sociedad. Cualquiera de tales actividades presentes y futuras de la Gestora incluyendo la constitución de, y/o el asesoramiento a, otras sociedades o fondos de inversión, podría conllevar tiempo y recursos

sustanciales y podría dar lugar a conflictos de interés, lo que, a su vez, podría llegar a tener un efecto adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad Gestora es miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, lo que podría dar lugar a situaciones puntuales de conflictos de interés en relación con la prestación de servicios que realiza la propia Sociedad Gestora.

#### **1.4. Breve descripción de la compañía, del negocio del emisor y de su estrategia**

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

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

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

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

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

La actividad principal de la Compañía, consiste en la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera de activos está compuesta por 16 activos en propiedad, con un valor de mercado de 21,9 millones de euros a 31 de agosto de 2018 según Gsvalt (no está incluido el activo ubicado en la calle Ronda de la República, 145 de Barcelona adquirido el



26 de septiembre de 2018 por 0,4 millones de euros) cuya superficie total construida asciende a 14.125 m<sup>2</sup>. La cartera de activos del Grupo está compuesta por:

- 14 locales comerciales localizados en Barcelona, Madrid, Talavera de la Reina, Orlando -y una gasolinera- (EEUU) y Miami (EEUU).
- 1 edificio con 24 oficinas en Barcelona, con una planta comercial a la calle y 30 plazas de garaje.
- 1 oficina prime en Barcelona.

A 31 de agosto de 2018, el 94,4% del total de la superficie bruta alquilable se encuentra arrendada a terceros, siendo los principales arrendatarios Montesalud, supermercados La Sirena, Café & Té, Telepizza y supermercados Lidl, representando el 52% del importe neto de la cifra de negocios.

Desde su constitución, Park Rose ha llevado a cabo una estrategia de crecimiento basada en la adquisición y gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas mediante la optimización de las rentas a percibir, así como de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos.

Todas las adquisiciones de activos de la Sociedad están cuidadosamente estudiadas e implican un plan de desarrollo específico para cada inmueble acorde a sus características y potencial, así como a un estudio detallado de la demanda. La estrategia de inversión de la Sociedad es aumentar el número de activos inmobiliarios en rentabilidad de uso comercial ubicados en ejes de *high street*, preservando la rentabilidad actual del portfolio. Tal y como se describe en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, cabe destacar que Park Rose ha delegado a Génesis Servicios Globales, S.L. la gestión y el control de los inmuebles.

#### **1.5. Información financiera, tendencias significativas y, en su caso, previsiones o estimaciones. Recogerá las cifras claves que resuman la situación financiera de la Sociedad**

##### Información financiera histórica de Park Rose:

A continuación, se presentan las cifras del balance y de la cuenta de resultados extraídas de las cuentas anuales individuales auditadas de Park Rose correspondientes a los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017.

Balance de situación individual a 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017:

<b>Euros</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Activo no corriente</b>	<b>4.724.245</b>	<b>5.292.621</b>	<b>12.998.917</b>
Inmovilizado material	8.907	8.907	253.471
Inversiones inmobiliarias	4.702.538	4.248.565	11.692.886
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	-	-	986.040
Inversiones financieras a largo plazo	12.800	1.035.150	66.520
<b>Activo corriente</b>	<b>187.041</b>	<b>980.867</b>	<b>1.275.396</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2	22.476	651.144
Inv. en empresas del grupo a corto plazo	93.461	345.140	91.595
Inv. financieras a corto plazo	-	-	14.071
Efectivo y otros activos líq. equivalentes	93.578	613.251	518.586
<b>Activo total</b>	<b>4.911.286</b>	<b>6.273.488</b>	<b>14.274.313</b>

<b>Euros</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>3.363.098</b>	<b>3.860.759</b>	<b>8.920.745</b>
Capital	3.481.380	3.700.014	9.577.226
Reservas	-1.497	-1.497	33.411
Resultado de ejercicios anteriores	-70.141	-116.784	-
Resultado del ejercicio	-46.644	349.082	-689.892
Dividendo a cuenta	-	-70.055	-
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>1.340.921</b>	<b>1.644.671</b>	<b>4.415.459</b>
Deudas a largo plazo	1.340.921	1.644.671	4.415.459
<b>Pasivo corriente</b>	<b>207.267</b>	<b>768.058</b>	<b>938.109</b>
Deudas a corto plazo	83.147	111.736	289.811
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	-	262.881	49.739
Acreedores comerciales	124.120	393.441	598.559
<b>Patrimonio neto y pasivo total</b>	<b>4.911.286</b>	<b>6.273.488</b>	<b>14.274.313</b>

En el apartado 2.12 del presente Documento Informativo se analiza la evolución de las partidas más significativas del balance de situación individual de los ejercicios 2015, 2016 y 2017. Destacar que los datos correspondientes a los ejercicios 2015 y 2016 han sido los incluidos en las cuentas anuales reformuladas y auditadas de 2016 que presentaban, a efectos de comparación, los importes de 2015 reexpresados.

Cuenta de pérdidas y ganancias individual correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017:

<b>Euros</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>260.822</b>	<b>334.610</b>	<b>387.829</b>
Otros gastos de explotación	-219.055	-237.604	-837.363
Amortización del inmovilizado	-47.454	-51.400	-88.837
Deterioro y resultado por enj. del inmov.	-	451.927	-
Otros resultados	574	-12.228	1.246
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-5.112</b>	<b>485.304</b>	<b>-537.125</b>
Ingresos financieros	-	-	108
Gastos financieros	-41.531	-59.289	-152.874
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-46.644</b>	<b>426.015</b>	<b>-689.892</b>
Impuestos	-	-76.933	-
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-46.644</b>	<b>349.082</b>	<b>-689.892</b>

En el apartado 2.12 del presente Documento Informativo se analiza la evolución de las partidas más significativas de la cuenta de pérdidas y ganancias individual de los ejercicios 2015, 2016 y 2017.

Tendencias significativas:

A continuación se detallan los estados financieros intermedios de Park Rose a 31 de agosto de 2018, los cuales han sido objeto de revisión limitada:

**Cuenta de resultados (periodo de 8 meses):**

<b>Euros</b>	<b>31/08/2017<sup>(*)</sup></b>	<b>31/08/2018</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>268.232</b>	<b>358.056</b>
Otros ingresos de explotación	0	17.375
Otros gastos de explotación	-214.603	-407.879
Amortización del inmovilizado	-52.343	-96.809
Otros resultados	1.218	12.458
<b>Resultado de explotación</b>	<b>2.504</b>	<b>-116.799</b>
Ingresos financieros	71	0
Gastos financieros	-114.629	-121.787
Diferencias de cambio	0	1.473
Resultado financiero	-114.558	-120.314
<b>BAI</b>	<b>-112.055</b>	<b>-237.113</b>
Impuestos	0	0
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-112.055</b>	<b>-237.113</b>

(\*) No ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor

**Activo corriente y no corriente:**

<b>Euros</b>	<b>2017</b>	<b>31/08/2018</b>
<b>Activo no corriente</b>	<b>12.998.917</b>	<b>17.914.293</b>
Inmovilizado material	253.471	649.164
Inversiones inmobiliarias	11.692.886	16.144.109
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	986.040	986.040
Inversiones financieras a largo plazo	66.520	134.980
<b>Activo corriente</b>	<b>1.275.396</b>	<b>1.604.490</b>
Deudores comerciales y otras ctas. a cobrar	651.145	1.289.880
Inv. en empresas del grupo a corto plazo	91.595	91.595
Inv. financieras a corto plazo	14.071	14.071
Efectivo y otros activos líq. equiv.	518.586	208.945
<b>Activo total</b>	<b>14.274.313</b>	<b>19.518.784</b>

**Patrimonio neto, pasivo corriente y no corriente:**

<b>Euros</b>	<b>2017</b>	<b>31/08/2018</b>
<b>Fondos propios</b>	<b>8.920.745</b>	<b>8.683.632</b>
Capital	9.577.226	9.577.226
Reservas	33.411	33.411
Resultado de ejercicios anteriores	0	-689.892
Resultado del ejercicio	-689.892	-237.113
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>4.415.459</b>	<b>7.613.108</b>
Deudas a largo plazo	4.415.459	7.613.108
<b>Pasivo corriente</b>	<b>938.109</b>	<b>3.222.044</b>
Deudas a corto plazo	289.811	491.933
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	49.739	1.600.478
Acreedores comerciales	598.559	1.129.633
<b>Patrimonio neto y pasivo total</b>	<b>14.274.313</b>	<b>19.518.784</b>

En el apartado 2.13 del presente Documento Informativo se analiza la evolución de las partidas más significativas de los Estados Financieros intermedios a 31 de agosto de 2018.

**1.6. Administradores y altos directivos del emisor**

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en el artículo 11 de los Estatutos Sociales, tal y como se detalla en el apartado 2.17.1 del presente Documento Informativo. A fecha del presente Documento Informativo, la composición del Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

Consejero	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento
D. Luis Alberto Akel Valech	Presidente y Consejero Delegado	Ejecutivo	15/11/2018
Inmobiliaria Inversiones Curamavida, S.L.	Vocal	Ejecutivo	15/11/2018
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L.	Vocal	Ejecutivo	15/11/2018
Artic Badeck, S.L.	Vocal	Ejecutivo	15/11/2018
Génesis Servicios Globales, S.L.	Vocal	Dominical	15/11/2018
Dña. Inés Vermeulen Font	Vocal	Dominical	15/11/2018
Dña. Cristina Gavilán Briaies	Vocal	Dominical	15/11/2018

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

### 1.7. Composición accionarial

A fecha del presente Documento Informativo, Park Rose cuenta con 5 accionistas, representando aquellos que tienen una participación total directa superior al 5% el 75,96% del capital.

A continuación se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad con participaciones directas:

Accionistas	Nº acciones	Valoración (*)	Particip. directa (%)
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L.	1.706.669	1.928.536	17,82%
Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L.	1.598.563	1.806.376	16,69%
Inmobiliaria e Inversiones DYS España, S.L.	1.359.244	1.535.946	14,19%
Artic Badeck, S.L.	1.328.230	1.500.900	13,87%
Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas I SPA-Chile	1.281.864	1.448.506	13,38%
21 Accionistas minoritarios	2.169.912	2.452.001	22,66%
Autocartera	132.744	150.001	1,39%
<b>Total</b>	<b>9.577.226</b>	<b>10.822.265</b>	<b>100,00%</b>

(\*) En base al precio de referencia de 1,13 por acción establecido por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 20 de diciembre de 2018

A continuación se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad con participaciones indirectas:

Accionistas	Nº acciones	Valor Mercado <sup>(*)</sup>	Participación indirecta (%)
D. Luis Alberto Akel Valech	2.926.793	3.307.276	30,56%
D. Carlo Massu Yarur	1.749.099	1.976.482	18,26%
D. Salomón Minzer Muchnick	1.359.244	1.535.946	14,19%
<b>Total</b>	<b>6.035.136</b>	<b>6.819.704</b>	<b>63,01%</b>

(\*) En base al precio de referencia de 1,13 por acción establecido por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 20 de diciembre de 2018

A continuación se detallan los consejeros que tienen una participación igual o superior al 1% de la Sociedad de forma directa o indirecta:

Consejeros	Participación directa (%)	Participación indirecta (%)	Participación total (%)
D. Luis Alberto Akel Valech	0,00%	30,56%	30,56%
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (representado por D. Carlos Massu Yarur)	17,82%	0,00%	17,82%
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (representado por D. Salamon Minzer Muchnick)	14,19%	0,00%	14,19%
Artic Badeck, S.L. (representado por D. Cristian Jijena de Solminihac)	13,87%	0,00%	13,87%

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

## 1.8. Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Park Rose está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 9.577.266 euros, representado por 9.577.266 acciones de 1 euro valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas.

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

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

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado la información relativa a las acciones de la Sociedad.

Resaltar, que el Proveedor de Liquidez es Renta 4 Banco, S.A., habiendo puesto la Sociedad a su disposición 150.000 euros y 132.744 acciones equivalente a 150.001 euros, con la exclusiva

finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

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

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

D. Luis Alberto Akel Valech, como Presidente y Consejero Delegado del Consejo de Administración de la Sociedad, en el ejercicio de la delegación expresa conferida por el Consejo de Administración celebrado con fecha 20 de diciembre de 2018, asume la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo de la Circular del MAB 2/2018.

D. Luis Alberto Akel Valech, como responsable del presente Documento Informativo, declara que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

### 2.2. Auditor de cuentas de la Sociedad

Los estados financieros intermedios de Park Rose (en adelante, los “**Estados Financieros Intermedios 2018**”), correspondientes al periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018, las cuentas anuales abreviadas de Park Rose (en adelante, las “**Cuentas Anuales Abreviadas 2017**”) correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017, las cuentas anuales abreviadas de Park Rose (en adelante, las “**Cuentas Anuales Abreviadas 2016**”) correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016 y las cuentas anuales abreviadas de Park Rose (en adelante, las “**Cuentas Anuales Abreviadas 2015**”) correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015 han sido elaboradas bajo el Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el R.D. 1159/2010 (en adelante, el “**PGC**”) y la adaptación sectorial a empresas inmobiliarias.

Los mencionados estados financieros intermedios y cuentas anuales han sido objeto de revisión limitada y auditoría, respectivamente, por Auren Auditores SP, S.L.P. con domicilio social en la Avenida General Perón, 38, 3ª planta, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 33.829, Sección 8, Folio 89, Hoja M-608799 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S2347.

Auren fue nombrado como auditor de cuentas de la Compañía para las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2018, 2019 y 2020 en la Junta General de Accionistas Extraordinaria y Universal de fecha 2 de noviembre de 2018. Dicho nombramiento consta inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona, en el Tomo 44.390, Folio 159, Hoja B-442953, Inscripción 22, en fecha 5 de diciembre de 2018. Adicionalmente, Auren fue contratada por la Sociedad para la auditoría de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios 2015, 2016 y 2017.



**2.3. En el apartado 2.12 del presente Documento Informativo se ha incluido un detalle de las bases de presentación de la información financiera. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio...) y objeto social**

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

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

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

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

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

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

**"ARTÍCULO 3º.- OBJETO SOCIAL.-**

*1. La Sociedad tendrá como objeto social principal:*

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

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

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

### **2.4.1. Nombre legal y comercial**

La denominación social actual de la compañía es Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A., no teniendo a día de hoy nombre comercial.

## 2.4.2. Acontecimientos más importantes de la Sociedad

### Constitución de la Sociedad y operaciones societarias relevantes:

- La Sociedad, Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A., fue constituida con carácter indefinido bajo la denominación social Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.L., con carácter unipersonal, en virtud de escritura pública otorgada el 13 de septiembre de 2013 ante el Notario D. Eduardo Bautista Blázquez con el número 636 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 7 de octubre de 2013, al Tomo 43.961, Folio 152, Hoja B-442953, Inscripción 1ª, siendo su único socio y fundador Park Rose Chile, S.A. El domicilio social se estableció calle Enrique Granados 112 de Barcelona y el capital social se fijó en 49.889 euros, representado por 49.889 participaciones de un (1) euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 49.889, ambas inclusive. Las participaciones fueron suscritas y desembolsadas íntegramente por Park Rose Chile, S.A. (en adelante, el “**Socio Único**”).
- El 11 de noviembre de 2013, la Sociedad adquirió tres viviendas ubicadas en la calle Diputación (Barcelona), por importe de 1.125.000 euros. Dicha adquisición se realizó a través de fondos propios de la Sociedad.
- El 3 de diciembre de 2013, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Escorial, 30-32 (Barcelona), por importe de 500.000 euros. Dicha adquisición se realizó a través de fondos propios de la Sociedad.

### 2014

- Con fecha 15 de diciembre de 2013, el Socio Único en aquel momento procedió a aumentar el capital social de la sociedad mediante aportación dineraria por importe de 1.609.768 euros, con la creación de 1.609.768 nuevas participaciones de valor nominal (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 49.890 al 1.659.657, dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Fernando Bautista Perez con fecha 11 de abril de 2014, bajo el número 697 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 13 de mayo de 2014, al Tomo 43.961, Folio 153, Hoja B-442953, Inscripción 3ª.

Previa renuncia parcial del Socio Único en aquel momento a su derecho preferente de asunción de participaciones, las nuevas participaciones se asumieron de la siguiente forma (perdiendo la Sociedad el carácter de unipersonalidad):

- A Park Rose Chile, S.A. se le adjudicaron 398.178 participaciones sociales, nº 49.890 a la 448.067, ambas inclusive.
- Al Fondo de Inversión Iberoamericano, S.L. se le adjudicaron 1.211.590 participaciones sociales, nº 448.068 a la 1.659.657, ambos inclusive.

- Con fecha 5 de febrero de 2014, la Junta General Extraordinaria y Universal aprobó aumentar el capital social de la sociedad mediante aportación dineraria por importe de 301.038 euros, con la creación de 301.038 nuevas participaciones de valor nominal (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1.659.658 al 1.960.695, dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Fernando Bautista Perez con fecha 11 de abril de 2014, bajo el número 698 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 14 de julio de 2014, al Tomo 43.961, Folio 154, Hoja B-442953, Inscripción 4ª.

Previa renuncia parcial de los socios a sus derechos preferentes de asunción de participaciones, las nuevas participaciones se asumieron de la siguiente forma:

- A Park Rose Chile, S.A. se le adjudicaron 1.821 participaciones sociales, nº 1.659.658 a la 1.661.478, ambas inclusive.
  - Al Fondo de Inversión Iberoamericano se le adjudicaron 49.217 participaciones sociales, nº 1.661.479 a la 1.710.695, ambos inclusive.
  - A San Charbel Investment, LTD se le adjudicaron 250.000 participaciones sociales, nº 1.710.696 a la 1.960.695, ambos inclusive.
- Con fecha 25 de julio de 2014, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios aprobó aumentar el capital social de la sociedad mediante aportación dineraria por importe de 629.864 euros, con la creación de 629.864 nuevas participaciones de valor nominal (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1.960.696 al 2.590.559, dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Jesús Julián Fuentes Martínez con fecha 27 de agosto de 2014, bajo el número 1.541 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 23 de septiembre de 2014, al Tomo 43.961, Folio 154, Hoja B-442953, Inscripción 5ª.

Previa renuncia parcial de los socios a sus derechos preferentes de asunción de participaciones, las nuevas participaciones se asumieron de la siguiente forma:

- Al Fondo de Inversión Iberoamericano se le adjudicaron 379.864 participaciones sociales, nº 1.960.696 a la 2.340.559, ambos inclusive, mediante aportación dineraria en la cuenta de la compañía.
  - A San Charbel Investment, LTD se le adjudicaron 250.000 participaciones sociales, nº 2.340.559 a la 2.590.559, ambos inclusive, mediante aportación dineraria en la cuenta de la compañía.
- El 25 de julio de 2014, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Carreres I Candi, 3-7 (Barcelona) por importe de 685.000 euros. Para ejecutar dicha adquisición, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con el Banco Sabadell por un importe 350.000 euros con y periodo de duración de 12 años, devengando un tipo de interés anual del 3,15% fijo durante toda la vida del préstamo.

- El 7 de noviembre de 2014, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Sant Eusebi, 25 (Barcelona) por importe de 700.000 euros. Para ejecutar dicha adquisición, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con el Banco Sabadell por importe de 150.000 euros y un periodo de duración de 12 años, devengando un tipo de interés anual del 3,15% fijo durante toda la vida del préstamo.
- Con fecha 11 de diciembre de 2014, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios aprobó aumentar el capital social de la sociedad mediante aportación dineraria por importe de 158.670 euros, con la creación de 158.670 nuevas participaciones de valor nominal (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 2.590.560 al 2.749.229, dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Fernando Bautista Perez con fecha 22 de junio de 2015, bajo el número 1.151 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 20 de julio de 2015, al Tomo 43.961, Folio 155, Hoja B-442953, Inscripción 6ª.

Previa renuncia parcial de los socios a sus derechos preferentes de asunción de participaciones, las nuevas participaciones se asumieron de la siguiente forma:

- Al Fondo de Inversión Iberoamericano se le adjudicaron 158.670 participaciones sociales, nº 2.340.559 a la 2.749.229, ambos inclusive.

- El 23 de diciembre 2014, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Gran Vía Corts Catalanes, 923 (Barcelona), por importe de 255.000 euros. Para ejecutar dicha adquisición, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con el Banco Sabadell por importe de 130.000 euros, con un periodo de duración de 12 años y un tipo de interés anual del 3,15% fijo durante toda la vida del préstamo.
- El 30 de diciembre de 2014, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la Avenida de Icaria, 157 (Barcelona) por importe de 135.000 euros. Dicha adquisición se realizó a través de fondos propios de la Sociedad.

## **2015**

- Con fecha 29 de enero de 2015, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios aprobó aumentar el capital social de la sociedad mediante aportación dineraria por importe de 201.595 euros, con la creación de 201.595 nuevas participaciones de valor nominal (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 2.749.230 al 2.950.824, dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Fernando Bautista Perez con fecha 22 de junio de 2015, bajo el número 1.151 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 20 de julio de 2015, al Tomo 43.961, Folio 155, Hoja B-442953, Inscripción 6ª.

Previa renuncia parcial de los socios a sus derechos preferentes de asunción de participaciones, las nuevas participaciones se asumieron de la siguiente forma:

- Al Fondo de Inversión Iberoamericano se le adjudicaron 201.595 participaciones sociales, nº 2.749.230 a la 2.950.824, ambos inclusive.
- Con fecha 1 de julio de 2015, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios aprobó aumentar el capital social de la sociedad mediante aportación dineraria por importe de 530.555 euros, con la creación de 530.555 nuevas participaciones de valor nominal (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 2.950.825 al 3.481.379, dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Fernando Bautista Perez con fecha 29 de octubre de 2015, bajo el número 2.145 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 26 de noviembre de 2015, al Tomo 43.961, Folio 156, Hoja B-442953, Inscripción 8ª.

Previa renuncia parcial de los socios a sus derechos preferentes de asunción de participaciones, las nuevas participaciones se asumieron de la siguiente forma:

- Al Fondo de Inversión Iberoamericano se le adjudicaron 280.555 participaciones sociales, nº 2.950.825 a la 3.231.379, ambos inclusive.
- A San Chabel Investment, LTD se le adjudicaron 250.000 participaciones sociales, nº 3.231.380 a la 3.481.379, ambos inclusive.
- El 4 de agosto de 2015, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Montesa, 15 (Madrid) por importe de 1.380.000 euros. Para ejecutar dicha adquisición, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Abanca Corporación, S.A. por importe de 828.000 euros, con un periodo de duración de 15 años y un tipo de interés anual del 4,15% fijo durante toda la vida del préstamo.

## **2016**

- Con fecha 31 de enero de 2016, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios aprobó aumentar el capital social de la sociedad mediante aportación dineraria y compensación de créditos por importe de 63.636 euros, con la creación de 63.636 nuevas participaciones de valor nominal (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 3.481.380 al 3.545.015, dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Fernando Bautista Perez con fecha 22 de junio de 2016, bajo el número 1.408 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 14 de julio de 2016, al Tomo 43.961, Folio 156, Hoja B-442953, Inscripción 9ª.

Previa renuncia parcial de sus socios a sus derechos preferentes de asunción de participaciones, las nuevas participaciones se asumieron de la siguiente forma:

- Al Fondo de Inversión Iberoamericano se le adjudicaron 63.636 participaciones sociales, nº 3.481.380 a la 3.545.015, ambos inclusive.

- Con fecha 8 de agosto de 2016, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios aprobó aumentar el capital social de la sociedad mediante aportación dineraria por importe de 154.999 euros, con la creación de 154.999 nuevas participaciones de valor nominal (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 3.545.016 al 3.700.014, dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Eduardo Bautista Blázquez con fecha 8 de septiembre de 2016, bajo el número 1.859 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 22 de septiembre de 2016, al Tomo 43.961, Folio 157, Hoja B-442953, Inscripción 10ª.

Previa renuncia parcial de sus socios a sus derechos preferentes de asunción de participaciones, las nuevas participaciones se asumieron de la siguiente forma:

- Al Fondo de Inversión Iberoamericano se le adjudicaron 79.999 participaciones sociales, nº 3.545.016 a la 3.625.014, ambos inclusive.
  - A Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. se le adjudicaron 75.000 participaciones sociales, nº 3.625.015 a la 3.700.014, ambos inclusive.
- El 28 de septiembre de 2016, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Arturo Soria, 301-303 (Madrid) por importe de 650.000 euros. Para ejecutar dicha adquisición, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Abanca Corporación, S.A. por importe de 390.000 euros y un periodo de duración de 15 años, devengando un tipo de interés anual del 2,99% fijo durante toda la vida del préstamo.
  - Durante el ejercicio 2016, se procedió a la venta del inmueble ubicado en la calle Diputación (Barcelona) por importe de 1,5 millones de euros.

## **2017**

- El 24 de enero de 2017, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Padilla, 334-336 (Barcelona) por importe de 87.683 euros. Dicha adquisición se realizó con fondos propios de la Sociedad.
- El 25 de enero de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios adoptó por unanimidad el acogimiento al régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la aprobación de los nuevos Estatutos de la Sociedad y la modificación del domicilio social a la calle Doctor Trueta 183, 6º 8ª. Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario D. Eduardo Bautista Blázquez con fecha 25 de abril de 2017, bajo el número 943 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 19 de mayo de 2017, al Tomo 43.961, Folio 157, Hoja B-442953, Inscripción 11ª.
- El 8 de febrero de 2017, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle José Gutiérrez Maroto, 22 (Madrid) por importe de 497.278 euros. Para ejecutar dicha adquisición, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con el Banco Sabadell, S.A. por

importe de 236.000 euros, con un periodo de duración de 12 años y un tipo de interés anual del 3,15% fijo durante toda la vida del préstamo.

- El 23 de febrero de 2017, la Sociedad llevó a cabo la presentación de la comunicación formal ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de la opción de aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMI con efectos 1 de enero de 2017 (ver Anexo I del presente Documento Informativo), teniendo registro ese mismo día.
- Con fecha 26 de abril de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios aprobó aumentar el capital social de la sociedad mediante aportación no dineraria consistente en participaciones de la sociedad Inmobiliaria Rentas Park Rose Iberoamericana, S.L. por importe de 1.836.000 euros, con la creación de 1.836.000 nuevas participaciones de valor nominal (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 3.700.015 a la 5.536.014, dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Jesús Julián Fuentes Martínez con fecha 26 de abril de 2017, bajo el número 1.014 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 22 de mayo de 2017, al Tomo 43.961, Folio 158, Hoja B-442953, Inscripción 12ª.

Previa renuncia parcial de los socios a sus derechos preferentes de asunción de participaciones, las nuevas participaciones se asumieron de la siguiente forma:

- A Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. se le adjudicaron 918.000 participaciones sociales, nº 3.700.015 a la 4.618.014, ambos inclusive.
- A Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. se le adjudicaron 918.000 participaciones sociales, nº 4.618.015 al 5.536.014, ambos inclusive.
- Con fecha 22 de mayo de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios aprobó aumentar el capital social de la sociedad mediante aportación no dineraria consistente en participaciones de la sociedad Inmobiliaria Rentas Internacionales Park Rose, S.L. por importe de 1.836.000 euros, con la creación de 1.836.000 nuevas participaciones de valor nominal (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 5.536.015 a la 7.372.014, dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Jesús Julián Fuentes Martínez con fecha 30 de junio de 2017, bajo el número 1.563 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 29 de julio de 2017, al Tomo 43.961, Folio 159, Hoja B-442953, Inscripción 15ª.

Previa renuncia parcial de los socios a sus derechos preferentes de asunción de participaciones, las nuevas participaciones se asumieron de la siguiente forma:

- A Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. se le adjudicaron 918.000 participaciones sociales, nº 5.536.015 a la 6.454.014, ambos inclusive.
- A Artic Badeck, S.L. se le adjudicaron 918.000 participaciones sociales, nº 6.454.015 a la 7.372.014, ambos inclusive.



- Con fecha 21 de junio de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal aprobó la transmisión de 750.000 participaciones sociales de la sociedad San Charbel Investment LTD a favor de la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. por importe de 750.000 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Jesús Julián Fuentes Martínez con fecha 30 de junio de 2017, bajo el número 1.561 de su protocolo.
  
- Con fecha 14 de julio de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal aprobó aumentar el capital de la Sociedad mediante aportación no dineraria consistente en todas las participaciones de la sociedad Inmobiliaria Property Holdings Corp., y mediante compensación de créditos por importe de 1.168.920 euros, con la creación de 1.168.920 nuevas participaciones sociales de valor nominal (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 7.372.015 a la 8.540.934, dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Fernando Bautista Pérez con fecha 5 de septiembre de 2017, bajo el número 2.019 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 19 de octubre de 2017, al Tomo 43.961, Folio 160, Hoja B-442953, Inscripción 16ª.

Previa renuncia parcial de los socios a sus derechos preferentes de asunción de participaciones, las nuevas participaciones se asumieron de la siguiente forma:

- A Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. se le adjudicaron 326.510 participaciones sociales, nº 7.372.015 a la 7.698.524, ambos inclusive.
  - A Artic Badeck, S.L. se le adjudicaron 246.510 participaciones sociales, nº 7.698.525 a la 7.945.034, ambos inclusive.
  - A Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. se le adjudicaron 246.510 participaciones sociales, nº 7.945.035 a la 8.191.544, ambos inclusive.
  - A Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. se le adjudicaron 246.510 participaciones sociales, nº 8.191.545 a la 8.438.054, ambos inclusive.
  - Al Fondo de Inversión Iberoamericano se le adjudicaron 102.880 participaciones sociales, nº 8.438.055 a la 8.540.934, ambos inclusive.
- 
- Con fecha 7 de septiembre de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal aprobó la fusión de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.L. y la sociedad Inmobiliaria Rentas Internacionales Park Rose, S.L., mediante la absorción de esta última por la primera, previa dilución de Inmobiliaria Rentas Internacionales Park Rose, S.L., sin liquidación y con entera transmisión, asunción y subrogación a Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.L. de todos los bienes, derechos y obligaciones, acciones y contratos que integran el patrimonio de Inmobiliaria Rentas Internacionales Park Rose, S.L., incorporándose en bloque a la sociedad absorbente todo su activo y todo su pasivo. Dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública otorgada con fecha 22 de noviembre de 2017 por el Notario de Barcelona D. Fernando Bautista Pérez, bajo el número 2.602 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 8 de enero de 2018 en el Tomo 43.963, Folio 55, Hoja B-442953, Inscripción 19ª.

En el momento de la fusión la sociedad Inmobiliaria Rentas Internacionales Park Rose, S.L. era propietaria del 100% del edificio ubicado en la calle Doctor Trueta, 183 (Barcelona). Que lo adquirió el 30 de noviembre de 2016 por importe de 3.999.710 euros. Para ejecutar dicha adquisición, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con el Banco Sabadell, S.A. por importe de 1.800.000 euros, con un periodo de duración de 12 años y un tipo de interés anual del 3,8% fijo durante toda la vida del préstamo.

- El 26 de octubre de 2017, el socio de la Sociedad, Fondo de Inversiones Iberoamericano, S.L. formalizó su acuerdo de disolución, por el que entre otros, se acordó la adjudicación de las 2.528.006 participaciones de Park Rose a favor de los socios de dicho fondo de inversión, según el siguiente detalle:

Aportante	Nº participaciones de Park Rose
Luis Alberto Akel Valech	32.882
Park Rose Chile, S.A.	279.124
Inversiones DYS Ltda	482.575
Inmobiliaria Crisal Ltda.	451.561
Inmobiliaria Iberoamericana I SpA	1.281.864

Acto seguido, los socios de dicho fondo de inversión (D. Luis Alberto Akel Valech, Park Rose Chile, S.A., Inversiones DYS Ltda. e Inmobiliaria Crisal Ltda.), transmitieron sus participaciones de la Sociedad a las siguientes sociedades:

- D. Luis Alberto Akel Valech y Park Rose Chile, S.A., transmitieron a Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. (socio de la Sociedad), las 32.882 y 279.124 participaciones sociales de la Sociedad, nº 448.068 a la 480.949 y de la 480.950 a la 760.073, respectivamente.
  - Inversiones DYS Ltda. transmitió a Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (socio de la Sociedad), las 482.575 participaciones sociales de la Sociedad nº 760.074 a la 1.242.648.
  - Inmobiliaria Crisal Ltda. transmitió a Artic Badeck, S.L. (socio de la Sociedad), las 451.561 participaciones sociales de la Sociedad nº 1.242.649 a la 1.659.657 y de la 1.661.479 a la 1.696.030.
- El 11 de octubre de 2017, la Sociedad adquirió dos locales comerciales ubicados en la calle Pau Claris, 184 (Barcelona) por importe de 1.535.100 euros. Para ejecutar dicha adquisición, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria el 30 de noviembre de 2017 con el Banco Sabadell, S.A. por importe de 998.000 euros, con un periodo de duración de 12 años y un tipo de interés anual del 3,15% fijo durante toda la vida del préstamo.
  - El 23 de noviembre de 2017, el Órgano de Administración de la Sociedad acordó trasladar el domicilio social a la calle Pau Claris, 162 5º-2ª de Barcelona, dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Fernando Bautista Perez con fecha 23 de noviembre de 2017, bajo el número 2.620 de su protocolo e

inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 15 de diciembre de 2017, al Tomo 43.963, Folio 55, Hoja B-442953, Inscripción 18ª.

- Con fecha 30 de noviembre de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal aprobó aumentar el capital de la Sociedad mediante aportación dineraria y compensación de créditos por importe de 1.036.292 euros, con la creación de 1.036.292 nuevas participaciones sociales de valor nominal (1) euro cada una de ellas, numeradas correlativamente del 8.540.935 a la 9.577.226, dicho acuerdo fue elevado a público en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona D. Jesús Julián Fuentes Martínez con fecha 9 de febrero de 2018, bajo el número 287 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 6 de marzo de 2018, al Tomo 44.390, Folio 156, Hoja B-442953, Inscripción 20ª.

Previa renuncia parcial de los socios a sus derechos preferentes de asunción de participaciones, las nuevas participaciones se asumieron de la siguiente forma:

- A Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. se le adjudicaron 72.823 participaciones sociales, nº 8.540.935 a la 8.613.757, ambos inclusive.
  - A Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. se le adjudicaron 187.823 participaciones sociales, nº 8.613.758 a la 8.801.580, ambos inclusive.
  - A Artic Badeck, S.L. se le adjudicaron 187.823 participaciones sociales, nº 8.801.581 a la 8.989.403, ambos inclusive.
  - A Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. se le adjudicaron 187.823 participaciones sociales, nº 8.989.404 a la 9.177.226, ambos inclusive.
  - A Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas II SPA se le adjudicaron 400.000 participaciones sociales, nº 9.177.227 a la 9.577.226, ambos inclusive.
- En diciembre de 2017, la sociedad Inmobiliaria Park Rose Orlando USA, LLC, fue absorbida por la sociedad, también de nacionalidad estadounidense, Inmobiliaria Property Holdings Corp., que a su vez está participada íntegramente por Park Rose. Ambas sociedades americanas cuentan cada una con un activo en Estados Unidos que describimos en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo.

## **2018**

- El 14 de marzo de 2018, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Pau Claris, 162 (Barcelona) por importe 550.000 euros. Para ejecutar dicha adquisición, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con CaixaBank, S.A. por importe de 360.000 euros y un periodo de duración de 15 años, devengando un tipo de interés anual 2,55% fijo durante toda la vida del préstamo.
- El 31 de julio de 2018, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la Avenida de Francisco Aguirre (Talavera de la Reina) por importe 4.501.311 euros. Para ejecutar dicha adquisición, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con CaixaBank, S.A. por importe de 3.150.700 euros y un periodo de duración de 15 años, devengando un tipo de interés anual del 2,40% fijo durante toda la vida del préstamo.

- El 26 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Ronda de la República, 145 (Barcelona) por importe de 405.950 euros. Para ejecutar dicha adquisición, la Sociedad formalizó un préstamo con garantía hipotecaria con CaixaBank, S.A. por importe de 221.000 euros y un periodo de duración de 15 años, devengando un tipo de interés anual 2,55% fijo durante toda la vida del préstamo.
- Con fecha 1 de noviembre de 2018, los socios de Park Rose acordaron la transformación de sociedad limitada en sociedad anónima, pasándose a denominarse “Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.A.”, en virtud de escritura pública otorgada el 5 de noviembre de 2018 ante el Notario D. Fernando Bautista Pérez con el número 2.350 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 20 de noviembre de 2018, al Tomo 44.390, Folio 156, Hoja B-442953, Inscripción 21ª.
- El 15 de noviembre de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Park Rose acordaron entre otros acuerdos el cambio de la denominación social a “Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A.”.

En esa misma junta, la Sociedad acordó el nombramiento de D. Luis Alberto Akel Valech, Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (representado por D. Carlos Massu Yarur), Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (representado por D. Salomón Minzer), Artic Badeck, S.L. (representado por Cristian Jijena), Génesis Servicios Globales, S.L. (representado por D. Mauricio Lazcano), Dña. Inés Vermeulen y Dña. Cristina Gavilán como consejeros de la Sociedad. Asimismo, se acordó el nombramiento de Dña. Elena Escalza como Secretaria no Consejera y la incorporación a negociación de la Sociedad en el MAB (ver apartado 2.17 del presente Documento Informativo).

Dichos acuerdos se recogieron en virtud de escritura pública otorgada el 20 de noviembre de 2018 ante el Notario D. Eduardo Bautista Blázquez con el número 2521 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 17 de diciembre de 2018, al Tomo 44.390, Folio 159, Hoja B-442953, Inscripción 23.

En la misma fecha, 15 de noviembre de 2018, se celebró la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad y se acordó el nombramiento de D. Luis Alberto Akel Valech como Consejero Delegado de la Sociedad. Dicho acuerdo se recogió en virtud de escritura pública otorgada el 20 de noviembre de 2018 ante el Notario D. Eduardo Bautista Blázquez con el número 2522 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 17 de diciembre de 2018, al Tomo 44.390, Folio 159, Hoja B-442953, Inscripción 24.

- El 21 de diciembre de 2018, los accionistas Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L., Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L., Inmobiliaria e Inversiones DYS España, S.L. y Artic Badeck, S.L. vendieron un total de 1.769.912 acciones al precio de referencia de 1,13 euros la acción a 20 nuevos inversores así como 132.744 acciones a la Sociedad, quien las ha

puesto a disposición del proveedor de liquidez (ver apartado 3.9 del presente Documento Informativo).

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

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

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.
- (iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.
- (v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.

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

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

#### **Descripción general**

A fecha del presente Documento Informativo, Park Rose, directamente o a través de su participada en Estados Unidos, es propietaria de una cartera de 16 activos que se distribuyen entre locales comerciales, oficinas y gasolinera, con una superficie total construida de 14.125 m<sup>2</sup>, localizados en Barcelona, Madrid, Talavera de la Reina y Estados Unidos (Orlando y Miami). Cabe mencionar que

todos están situados en zonas comercialmente relevantes o cercanas a las mismas, de manera que las comunicaciones son buenas, puesto que se encuentran cercanos a estaciones de metro y líneas regulares de transporte público fluido, asegurando una ágil comunicación con el interior y exterior de la ciudad. A continuación detallamos la distribución geográfica de los activos de la Sociedad:



A 31 de agosto de 2018 el grado de ocupación de los activos es del 94,4%. Todos los inmuebles cuentan con licencia de primera ocupación y funcionamiento, y con un adecuado estado de conservación y mantenimiento. Además, por lo general, han sido construidos con una calidad constructiva media. De acuerdo con el informe de valoración de la cartera total de Park Rose realizada por Gesvalt a 31 de agosto de 2018, la misma asciende a 21.857.757 euros (19.528.162 euros en activos localizados en España y 2.329.595 euros en activos localizados en EEUU).

### Descripción de los activos inmobiliarios

#### A. Barcelona

##### 1. *Edificio de Oficinas y Planta Comercial, Torre Poblenou, Calle Doctor Trueta 183*

Edificio exclusivo de oficinas, con un total de 6 plantas sobre rasante y 3 plantas bajo rasante. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 2.249 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación es del 85%, aproximadamente, multi-inquilino (19). Todos los contratos de alquiler fueron firmados en el 2017 con una duración entre 3-5 años. El edificio fue construido en el 2010 y se incorporó a la Sociedad por la fusión por absorción realizada en 2017 con Inmobiliaria Rentas Internacionales Parkrose, S.L.



(ver apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo), encontrándose en perfecto estado de uso. A 31 de agosto de 2018, las rentas percibidas de los inquilinos de este activo representaron el 33,4% del importe neto de la cifra de negocios. Resaltar que dicho activo está hipotecado.

Se encuentra ubicado en el antiguo recinto fabril de Poblenou, con un atractivo comercial medio. Las oficinas en sí cuentan con una gran superficie diáfana que permite la flexibilidad de los espacios. De esta manera, la fortaleza de este activo reside en la ubicación del mismo, las dimensiones y su morfología.

## 2. *Dos Locales Comerciales, Calle Pau Claris 184*

Dos locales comerciales desarrollados en una planta baja, un entresuelo y un sótano. Cuentan con una superficie bruta arrendable total de 795 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuentan con un grado de ocupación del 50% mono-inquilino (está alquilado uno de los dos locales). El edificio fue construido en 1965 y se incorporó a la Sociedad el 11 de octubre de 2017, encontrándose el local comercial en perfecto estado de uso. El inquilino tiene contrato hasta el 31 de agosto de 2023. Resaltar que dicho activo está hipotecado.



El edificio se encuentra en una vía comercial relevante. El activo está formado por dos locales independientes que pueden funcionar de forma conjunta, aunque su mejor uso es de forma independiente ya que están configurados cada uno de ellos por diferentes plantas sobre y bajo rasante.

## 3. *Local Comercial, Calle de Carreres I Candi 3-7*

Local comercial desarrollado en una planta baja y un entresuelo. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 621 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. Si bien el inquilino tenía contrato hasta el 30 de noviembre de 2018, ambas partes han acordado renovar dicho contrato por el periodo de un año (es decir, hasta el 30 de noviembre de 2019). El edificio fue construido en 1981 y se incorporó a la Sociedad



el 25 de julio de 2014, encontrándose el local comercial en perfecto estado de uso. A 31 de agosto de 2018, la renta percibida del inquilino de este activo representó el 11,4% del importe neto de la cifra de negocios. Resaltar que dicho activo está hipotecado.



El local se sitúa perpendicularmente a la Carrer de Sants, que es una vía comercialmente relevante. El local cuenta con una gran superficie necesaria para el desarrollo de ciertos negocios. La fortaleza de este activo reside en su ubicación, sus dimensiones y su relación fachada-fondo lo que permite el desarrollo comercial de ciertos negocios que precisan determinadas características para comercializar sus productos o servicios.

#### 4. Local Comercial, Calle Sant Eusebi 25

Local comercial desarrollado en una planta baja y un sótano. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 755 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 30 de noviembre de 2019. El edificio fue construido en 1980 y se incorporó a la Sociedad el 7 de noviembre de 2014, encontrándose el local comercial en perfecto estado de uso. Resaltar que dicho activo está hipotecado.



El local comercial se encuentra al inicio de la Carrer de Sant Eusebi haciendo esquina con diversas vías principales (Vía Augusta y Carrer de Balmes), lo que puede generar un mayor atractivo comercial para el establecimiento de negocios en la zona, fundamentalmente de servicios. Por tanto, está ubicado en el distrito de Sant Gervasi-Galvany que tiene presencia comercial secundaria y donde predomina la zona residencial con edificios en altura.

#### 5. Local Comercial, Calle Escorial 30-32

Local comercial desarrollado en una planta baja. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 337 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 30 de junio de 2024. El edificio fue construido en 1974 y se incorporó a la Sociedad el 3 de diciembre de 2013, encontrándose el local comercial en perfecto estado de uso.



El local se encuentra en el inicio de la calle Escorial en el barrio de Vila de Gracia. Se trata de una zona secundaria, predominantemente residencial, cercana a una vía comercialmente relevante (Carrer de Pi i Margall). La fortaleza de este inmueble reside en su ubicación, las dimensiones y su morfología, puesto que se desarrolla únicamente en planta baja. Además, al ser dos locales de gran superficie diáfana, permite el desarrollo comercial de diversos negocios para comercializar sus productos o prestar sus servicios.



6. *Oficina, Calle Pau Claris 162*

Edificio de uso exclusivo de oficinas tiene un total de 9 plantas sobre rasante, 1 planta baja y 1 sótano bajo rasante. La Sociedad es propietaria de la planta 5ª y a 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% multi-inquilino (10). Los inquilinos tienen un contrato de duración de 1 año. Resaltar que los inquilinos son la propia Sociedad y sociedades vinculadas con los principales accionistas de la Sociedad. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 165 m<sup>2</sup>. El edificio fue construido en 1967 y se incorporó a la Sociedad el 14 de marzo de 2018, encontrándose en perfecto estado de uso. Resaltar que dicho activo está hipotecado.



El edificio se encuentra en una vía comercial relevante con niveles medios altos de demanda, predominando el mercado de alquiler sobre el de compraventa. El activo tiene forma rectangular, que se distribuye en una zona de recepción (zona de espera) y 5 despachos con diferentes tamaños de uso.

7. *Local Comercial, Gran Vía de les Corts Catalanes 923*

Local comercial desarrollado en una planta baja. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 176 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene un contrato hasta el 31 de mayo de 2021. El edificio fue construido en 1999 y se incorporó a la Sociedad el 23 de diciembre de 2014, encontrándose el local en perfecto estado de uso. Resaltar que dicho activo está hipotecado.



Está ubicado en la Gran Vía de les Corts Catalanes, una importante vía comercial y de circulación, donde la demanda de activos inmobiliarios es elevada y la oferta es ligeramente más reducida, debido al atractivo comercial de la zona. El local cuenta con una gran superficie diáfana que permite la flexibilidad de los espacios.

8. *Local Comercial, Avenida de Icaria 157*

Local comercial desarrollado en una planta baja. Cuenta con una superficie bruta arrendable de 112 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 30 de junio de 2023. El edificio fue construido en 1992 y se incorporó a la Sociedad el 30 de diciembre de 2014, encontrándose el local en perfecto estado de uso.



Se encuentra ubicado en el conjunto residencial del barrio de la Villa Olímpica del Poblenou, pero en una zona con presencia comercial dentro de una de las principales vías de circulación de la ciudad. El local en sí cuenta con una gran superficie diáfana que permite la flexibilidad de los espacios. De esta manera, la fortaleza de este activo reside en la ubicación del mismo, las dimensiones y su morfología al desarrollarse únicamente en planta baja.

9. *Local Comercial, Calle Padilla 334-336*

Local comercial desarrollado en una planta baja. Con una superficie bruta arrendable de 76 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 30 de abril de 2022. El edificio fue construido en 1957 y se incorporó a la Sociedad el 24 de enero de 2017, encontrándose en perfecto estado de uso.



Dicho local comercial se encuentra en el inicio de la calle Padilla en Vila de Gracia, un barrio predominantemente residencial con edificios en altura. De esta manera, la fortaleza de este activo reside en su ubicación y morfología al desarrollarse únicamente en planta calle.

10. *Local Comercial, Calle Ronda de la República, 145*

Local comercial desarrollado en una planta baja. Con una superficie bruta arrendable de 120 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% mono-inquilino, subrogándose la Sociedad en el momento de la adquisición a dicho contrato. El inquilino tiene contrato hasta el 31 de diciembre de 2027. El edificio fue construido en 1957 y se incorporó a la Sociedad el 26 de septiembre de 2018, encontrándose en perfecto estado de uso.

Dicho local comercial se encuentra en el inicio de la calle, un barrio predominantemente residencial con edificios en altura. De esta manera, la fortaleza de este activo reside en su ubicación y morfología al desarrollarse únicamente en planta calle.

## B. Madrid

### 1. *Local Comercial, Arturo Soria 301*

Local comercial desarrollado en dos niveles 1 planta baja y 1 sótano. Con una superficie bruta arrendable de 176 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 30 de junio de 2022. El edificio fue construido en 1972 y se incorporó a la Sociedad el 28 de septiembre de 2016, encontrándose en perfecto estado de uso. Resaltar que dicho activo está hipotecado.



Se encuentra situado en una zona comercialmente relevante, puesto que la calle Arturo Soria, en concreto, a la altura de la Avenida de San Luis, es una importante vía de comunicación con un acceso fácil a la M-30. De esta manera, permite una ágil comunicación con respecto al interior de la ciudad, así como con las principales vías de salida de la misma. Se trata de una zona predominantemente residencial con edificios en altura que se complementa con una zona de oficinas que precisan de una demanda puntual de locales comerciales para dar servicio a las necesidades locales del área.

### 2. *Local Comercial, Calle José Gutiérrez Maroto 22*

Local comercial desarrollado en una planta baja. Con una superficie bruta arrendable de 299 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 28 de febrero de 2021. El edificio fue construido en 2008 y se incorporó a la Sociedad el 8 de febrero de 2017, encontrándose en perfecto estado de uso. Resaltar que dicho activo está hipotecado.



Cuenta con una gran superficie diáfana en esquina, con gran visibilidad dentro de la avenida principal del Ensanche de Vallecas, cercana a la M-45 como importante vía de comunicación. Además, ejerce como foco comercial del área un centro comercial (Centro Comercial La Gavia) que cuenta con diversas marcas reconocidas, que puede atraer importantes marcas adicionales.

### 3. *Local Comercial, Calle Montesa 15*

Local comercial desarrollado en dos plantas, 1 planta baja y 1 planta primera. Con una superficie bruta arrendable de 640 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 30 de octubre de 2019. El edificio fue construido en 1976 y se incorporó a la Sociedad el 4 de agosto de 2015, encontrándose en perfecto estado de uso. A 31



de agosto de 2018, las rentas percibidas del inquilino de este activo representaron el 19,2% del importe neto de la cifra de negocios. Resaltar que dicho activo está hipotecado.

Se encuentra en el barrio comercialmente relevante de Lista en el distrito de Salamanca, a escasos metros de las calles Alcalá y Francisco Silvela. Resulta idóneo para aquellos negocios que requieran grandes superficies.

### C. Talavera de la Reina (Toledo)

#### 1. *Local comercial, Francisco Aguirre 274*

Local comercial desarrollado en tres niveles 1 sótano, 1 planta baja y 1 entreplanta. Con una superficie bruta arrendable de 6.830 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 30 de noviembre de 2056. El edificio fue construido en 2000 y se incorporó a la Sociedad el 31 de julio de 2018, encontrándose en perfecto estado de uso. Resaltar que dicho activo está hipotecado.



Durante el 2017, el inmueble sufrió una reforma integral. La singularidad y composición del inmueble analizado y la localidad en la que se ubica, hacen de él un activo singular. No existen grandes superficies en la ciudad y dentro de la zona urbana similar al activo, por lo que su mercado es ciertamente singular.

#### D. Estados Unidos

Resaltar que los dos activos ubicados en Estados Unidos pertenecen a la sociedad Inmobiliaria Property Holdings Corp-USA, filial al 100% de la Sociedad:

##### 1. *Local Comercial Estación de Gasolinera, 10520 East Colonial Drive (Orlando, FL)*

Estación de gasolinera con una tienda de conveniencia *Stop N Go*. Sobre la parte frontal de la propiedad se encuentra el cobertizo de los surtidores de combustible con una superficie aproximada de 250 m<sup>2</sup>, detrás de la cual se encuentra la tienda de unos 371 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 9 de febrero de 2026.



El inmueble fue construido en 1976 y se encuentra en funcionamiento y con adecuado estado de conservación y mantenimiento. El inmueble se encuentra en la zona de *Union Park* situada en el centro oeste de Orlando en el corredor comercial de *Colonial Drive*, una de las vías más importantes en sentido Este-Oeste.

##### 2. *Local Comercial, 16521 South Tamiami Trail, Forth Myers (Miami, FL)*

El inmueble se desarrolla en un solo edificio principal. Se trata de una edificación cerrada destinada a restaurante con amplias zonas de estacionamiento en su alrededor. El local está construido en planta baja y consta de un área principal para comensales, cocina y baños, cuenta con una superficie bruta arrendable de 273 m<sup>2</sup>. A 31 de agosto de 2018 cuenta con un grado de ocupación del 100% mono-inquilino. El inquilino tiene contrato hasta el 9 de febrero de 2036.



El inmueble se encuentra alquilado en su totalidad a Colonial Fuel LLC según contrato de arrendamiento de fecha 9 de febrero de 2016, bajo la modalidad de un contrato de compra venta simultánea con un contrato de arrendamiento (operación de *lease-back*).

Si bien el inmueble fue construido en 1989, antes de su reapertura en 2018 fue remodelado por cuenta del inquilino y se encuentra en funcionamiento y con adecuado estado de conservación y mantenimiento. Tamiami Trail tiene una amplia calzada y genera un amplio corredor comercial. Sobre la vía principal hay numerosos centros comerciales con tiendas de cadenas reconocidas o de operadores independientes.



## Gestión de la Sociedad

La Sociedad el 4 de enero de 2016, delegó en un tercero la gestión de los inmuebles mediante un contrato global de gestión firmado con Génesis Administradora General de Fondos, S.A. (gestora chilena, cuyo 50% de la sociedad pertenece a la mujer de D. Mauricio Lazcano, representante del miembro del consejo de administración, Génesis Servicios Globales, S.L. -ver apartado 2.17 del presente Documento Informativo-), cuya función era la realización de toda clase de actividades y servicios relacionados con la administración, control, protección, evaluación, análisis, estudios, estructuración, gestión comercial por los activos vigentes y para la búsqueda de nuevas oportunidades de mercado protegiendo los intereses de los socios con el objeto de obtener los mejores resultados y dividendos para los accionistas y de la captación de nuevos inversores de capital. Otro de los servicios prestados era la subcontratación de servicios con proveedores externos todo esto supervisado por el Consejo de Administradores de la Sociedad.

La remuneración percibida por la Sociedad Gestora de los activos se dividía en los siguientes conceptos:

- Honorario fijo: equivalente al 0,125% mensual calculado sobre el valor de la cartera de activos de la Sociedad. Pagadero los primeros 5 días del mes siguiente al mes de devengo del honorario.
- Honorario variable: Sin perjuicio del honorario fijo, la Sociedad Gestora tiene derecho a percibir un honorario variable correspondiente al 20% sobre aquella cantidad que exceda del 100% del Patrimonio Inicial incrementado este en un retorno anualizado equivalente a Euribor +5,5%. El honorario variable se devengaba y se pagaba al vencimiento del Fondo.

Los honorarios devengados en los ejercicios 2016 y 2017 ascendieron a 93.462 euros y 498.548 euros, respectivamente. Dicho contrato tenía una duración de 3 años a partir de la fecha de firma, sin embargo, cualquiera de las partes transcurridos los primeros seis meses podía cancelarlo con un preaviso de 90 días.

Con motivo de su incorporación al MAB, la Sociedad decidió finalizar su acuerdo con la mencionada gestora Génesis Administradora General de Fondos, S.A., habiendo delegado con efectos desde el 1 de noviembre de 2018 la gestión de los inmuebles a la gestora Génesis Servicios Globales, S.L. (en adelante, la “**Gestora**”) que el 100% pertenece a Génesis Administradora General de Fondos, S.A. (gestora española, cuyo 50% de la sociedad pertenece a la mujer de D. Mauricio Lazcano, representante del miembro del consejo de administración, Génesis Servicios Globales, S.L. -ver apartado 2.17 del presente Documento Informativo-) con residencia en España. Sus funciones son, principalmente, la realización de toda clase de actividades y servicios relacionados con la administración, control, protección, evaluación, análisis, estudios, estructuración, gestión comercial por los activos vigentes y para la búsqueda de nuevas oportunidades de mercado protegiendo los intereses de los socios con el objeto de obtener los mejores resultados y dividendos para los accionistas y de la captación de nuevos inversores de capital. Podrá subcontratar servicios con proveedores externos todo esto supervisado por el Consejo de Administración de la Sociedad. En este sentido Park Rose cuenta con un equipo de personas claves en el Consejo de Administración más sus asesores legales, financieros y contables.

En la gestión de la Sociedad y de su negocio se distinguen tres ámbitos de actividad: (i) la gestión patrimonial y financiera de los activos inmobiliarios, que incluye la gestión de las relaciones contractuales con los arrendatarios y la gestión financiera de los inmuebles (presupuestos, control de ingresos y gastos, etc); (ii) la gestión operativa y técnica de los inmuebles, que incluye la gestión operativa del día a día de cada activo y de sus incidencias, supervisión de las instalaciones, contratos de mantenimiento y reparaciones ordinarias; (iii) el asesoramiento y gestión en relación a nuevas inversiones. En los siguientes párrafos detallamos cómo se realizan la gestión de cada una de las siguientes actividades en Park Rose.

#### *Gestión patrimonial y financiera de los activos inmobiliarios*

La gestión de los contratos de arrendamiento y el control financiero de ingresos y gastos en relación con los inmuebles se realiza directamente por la gestora Génesis Servicios Globales, S.L. supervisado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

#### *Gestión operativa y técnica de los inmuebles*

La gestión operativa de la inmobiliaria y técnica de los inmuebles se realiza directamente por la gestora Génesis Servicios Globales, S.L. supervisado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

#### *Contrato de gestión de inversiones*

El contrato de gestión delega en Génesis Servicios Globales, S.L., la función de generación de oportunidades de adquisición de activos comerciales y operaciones corporativas con sujeción a la política de inversiones, tipología de activos y demás términos y condiciones de la inversión que el Consejo de Park Rose determine, incluyendo la identificación de oportunidades, el análisis de dichas oportunidades desde una perspectiva financiera y de negocio y la negociación con los vendedores de los activos y las compañías financiadoras que, en su caso, presten los fondos a Park Rose.

#### *Aspectos relativos a la remuneración de Génesis Servicios Globales, S.L. bajo el contrato de gestión*

La remuneración percibida por la Gestora de los activos se divide en los siguientes conceptos:

- Comisión base: este honorario será equivalente a un 4% mensual calculado sobre los flujos de alquiler percibidos neto y se pagará dentro de los primeros cinco días del mes siguiente al mes de devengo del honorario.
- Comisión de éxito: la Gestora tendrá derecho a percibir una comisión de éxito en contraprestación por la creación de valor en la Sociedad a favor de los accionistas que dependerá de los beneficios materializados y distribuidos a los accionistas como flujos de efectivo hasta la fecha en que se realice la desinversión total.

La Gestora tendrá derecho a recibir dicha comisión siempre que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (i) Que la Sociedad haya aprobado una o varias distribuciones de capital que sean susceptibles de generar una Tasa Interna de Retorno (en adelante, “**TIR**”) igual o superior a Euribor + 5,5%.
- (ii) Que un tercero presente a la Sociedad o a la Gestora una oferta de compra vinculante e irrevocable que tenga por objeto una desinversión total y permita garantizar una TIR igual o superior a Euribor + 5,5%.

En caso de autorizarse la oferta de compra por la Junta General de Accionistas, la Gestora tendrá derecho a cobrar la comisión de éxito que consistirá en un 20% del importe que resulte de restar a (i) la suma de las distribuciones de capital que generan una TIR superior a Euribor + 5,5%, (ii) la suma de las distribuciones de capital que generan una TIR equivalente a Euribor + 5,5%.

En estos casos, el abono de la Comisión de Éxito se realizará a la Gestora en la misma fecha en que se transmitan al tercer adquirente los inmuebles objeto de la Oferta de Compra mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

En caso de rechazarse la oferta de compra por la Junta General de Accionistas de la Sociedad o en caso de que la oferta de compra no sea sometida a la aprobación de dicha Junta General, la Sociedad reconocerá, en la fecha en que se celebre dicha Junta General o, en su caso, a los sesenta (60) días naturales siguientes a la fecha en que se presente dicha oferta de compra a la Sociedad, lo que acontezca antes (en adelante, la “**Fecha de Devengo**”), el derecho a recibir la comisión de éxito que consistirá en un 20% del importe que resulte de restar (i) el NAV de la Sociedad, más la totalidad de las distribuciones de capital, que generen una TIR superior al Euribor +5,5% y (ii) el NAV de la Sociedad, más la totalidad de las distribuciones de capital (es decir, cualquier pago realizado a los accionistas de la Sociedad a través de un reparto de dividendos o transacciones de naturaleza similar que supongan un pago de efectivo a los accionistas de la Sociedad, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, cualquier dividendo o flujo de caja que los accionistas de la Sociedad puedan recibir en el marco de una desinversión total), que generen una TIR equivalente al Euribor + 5,5%.

A continuación se definen los siguientes conceptos:

- (i) “NAV”: es valor neto de los activos de la Sociedad según resulte de la última valoración disponible, habiéndose realizado un ejercicio teórico de valoración como si todos los activos de la Sociedad fuesen objeto de venta.
- (ii) “TIR”: es la tasa efectiva anual compuesta de retorno o tasa de descuento que hace que el valor actual neto de todos los flujos de efectivo (tanto positivos como negativos) de una determinada inversión sea igual a cero.

En estos casos, la Comisión de Éxito se abonará en el plazo máximo de los treinta (30) días naturales siguientes a la Fecha de Devengo.



- Comisión de transacción: la Gestora tendrá derecho a recibir una comisión por transacción de un 1,85% sobre el precio de compra neto de cada inmueble, una vez descontados los costes de transacción y el impuesto de transmisiones patrimoniales o el IVA aplicado sobre el precio de compra del inmueble. Dicha comisión por transacción será una comisión única por la adquisición de cada inmueble que realice en nombre y representación de la Sociedad y que se devengará en el momento en que se complete dicha adquisición.

Los honorarios devengados a 31 de agosto de 2018 ascendieron a 92.640 euros.

A continuación se detalla un ejemplo con el cálculo de los honorarios de la Gestora:

- Comisión base:

*Ejemplo de los honorarios de la comisión base*

<b>Euros</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>
Flujos de alquileres percibidos (ingresos)	2.000.000	2.200.000	2.420.000	2.662.000
Gastos asociados a los alquileres	-350.000	-360.000	-370.000	-380.000
<b>Flujos netos de alquileres</b>	<b>1.650.000</b>	<b>1.840.000</b>	<b>2.050.000</b>	<b>2.282.000</b>
Comisión base	4%	4%	4%	4%
<b>Honorarios de la comisión base</b>	<b>66.000</b>	<b>73.600</b>	<b>82.000</b>	<b>91.280</b>

- Comisión de éxito

*Ejemplo de los honorarios de la comisión de éxito*

<b>Euros</b>	<b>Año 0</b>	<b>Año 1</b>	<b>Año 2</b>	<b>Año 3</b>	<b>Año 4</b>
NAV inicio del periodo	20.000.000	20.000.000	21.200.000	22.472.000	23.820.320
Generación de caja del periodo	0	2.000.000	2.120.000	2.247.200	2.382.032
Precio de venta de los activos	0	0	0	0	40.000.000
Dividendo abonado en el periodo	0	-800.000	-848.000	-898.880	-26.202.352
<b>NAV final del periodo</b>	<b>20.000.000</b>	<b>21.200.000</b>	<b>22.472.000</b>	<b>23.820.320</b>	<b>40.000.000</b>

#### **Cálculo de la TIR obtenida para el accionista**

Desembolso inicial	-				
	20.000.000				
Dividendos percibidos		800.000	848.000	898.880	26.202.352
<b>TIR obtenida</b>		<b>10%</b>			

#### **Cálculo de la rentabilidad mínima para generar comisión de éxito**

Euribor anual	-0,15%	-0,15%	-0,15%	-0,15%	-0,15%
Diferencial	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%	5,50%
<b>Total</b>	<b>5,35%</b>	<b>5,35%</b>	<b>5,35%</b>	<b>5,35%</b>	<b>5,35%</b>

Cálculo de la rentabilidad mínima asegurada s/NAV al inicio del periodo	1.070.800	1.070.800	1.135.048	1.203.151	1.275.340
---	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

<b>(i) Total</b>	<b>5.755.139</b>
------------------	------------------

#### Cálculo de la rentabilidad obtenida

Precio de venta de los activos	40.000.000
Dividendo abonado en el año 4	-
	26.202.352

<b>(ii) Rentabilidad obtenida</b>	<b>13.797.648</b>
-----------------------------------	-------------------

Diferencia entre el rentabilidad obtenida y la rentabilidad mínima	8.042.509
<b>(ii)</b> <b>- (i)</b> Comisión de éxito	20%

<b>Honorarios de la comisión de éxito (devengados en el año 4)</b>	<b>1.608.502</b>
--	------------------

Resaltar que el contrato no establece ninguna cláusula de exclusividad, por lo que la Gestora puede prestar los mismos servicios que los recogidos en este contrato a otras compañías, siempre y cuando la prestación de estos servicios cumpla con la normativa aplicable y sea conforme con los protocolos de gestión de conflictos de interés que en su caso sean aprobados tanto por la Gestora como por la Sociedad.

El contrato tiene una duración de 5 años desde su firma, prorrogándose de forma automática por periodos bianuales, salvo que alguna de las partes notifique a la otra, por escrito, con una antelación mínima de dos (2) meses a la finalización del periodo contractual en vigor, su voluntad de que el contrato de gestión no se prorrogue. No obstante, dicho plazo podrá prorrogarse de mutuo acuerdo por escrito de las partes en cualquier momento.

#### Cláusulas de cancelación:

Las cláusulas de cancelación de dicho contrato son las siguientes:

- El transcurso del periodo de vigencia del contrato de gestión.
- El mutuo acuerdo por escrito de las partes.
- La extinción de la personalidad jurídica o el cese de la actividad de una parte.
- El incumplimiento de las obligaciones contractuales por una de las partes, salvo que, debidamente notificado el incumplimiento por la otra parte, la parte incumplidora subsane el mismo en un plazo no superior a treinta (30) días naturales, y sin perjuicio de la reclamación que por daños y perjuicios pueda corresponder a la parte no incumplidora.
- La adopción de cualquier decisión en el seno de los socios o de los órganos de gobierno de la Sociedad, o el acuerdo de cualquier modificación estructural o estatutaria de la misma,

cuyo resultado sea la limitación de la capacidad de la Gestora para prestar los servicios en la forma prevista en el presente contrato de gestión.

- (f) El cese de los consejeros de la Gestora nombrados de conformidad, sin el previo consentimiento o solicitud de la Gestora;
- (g) La existencia de cualquier tipo de conflicto o falta de acuerdo o sintonía entre la Sociedad y la Gestora que haga que, como consecuencia de dicha falta de entendimiento, este contrato de gestión devenga de imposible cumplimiento o ejecución por parte de la Gestora.

La terminación del contrato de gestión por las causas recogidas en las cláusulas de cancelación será automática, sin que ninguna de las partes tenga derecho a reclamar indemnización alguna a la otra parte por tal concepto.

Para la terminación anticipada del contrato de gestión por las causas recogidas en las cláusulas (c) y (d) anteriores será necesario que la parte no incumplidora comunique a la parte incumplidora su voluntad de terminar el contrato de gestión con justificación de su decisión.

Si la parte no incumplidora fuera la Gestora, ésta tendrá derecho a percibir la totalidad de la contraprestación establecida para todo el periodo de vigencia del contrato de gestión hasta su terminación, aunque en dicha fecha aún no haya sido devengada, incluida la comisión de éxito.

En caso de que la parte no incumplidora fuera la Sociedad, la Gestora perderá su derecho al cobro de la contraprestación futura no devengada, y únicamente tendrá derecho a percibir la contraprestación que corresponda a los honorarios devengados y no cobrados hasta la fecha.

La terminación anticipada del contrato de gestión por las causas recogidas en las cláusulas (e) y (f) anteriores se podrá realizar de forma unilateral por parte de la Gestora, requerirá de un preaviso de treinta (30) días naturales y facultará a la Gestora a exigir a la Sociedad, la cual quedará obligada a pagar, una indemnización (en concepto de cláusula penal) correspondiente a percibir la totalidad de la contraprestación establecida para todo el periodo de vigencia del contrato de gestión hasta su terminación, aunque en dicha fecha aún no haya sido devengada, incluida la comisión de éxito.

La terminación anticipada del contrato de gestión por la causa recogida en la cláusula (g) anterior requerirá de un preaviso de treinta (30) días naturales por cualquiera de las partes y facultará a la Gestora a exigir a la Sociedad, la cual quedará obligada a pagar, una indemnización (en concepto de cláusula penal) correspondiente a percibir la totalidad de la contraprestación establecida para todo el periodo de vigencia del contrato de gestión, aunque en dicha fecha aún no haya sido devengada, incluida la comisión de éxito.

Resaltar, que la Gestora tiene derecho a proponer a la Junta General de Accionistas a un miembro del consejo de administración de la Sociedad, sujeto al cumplimiento de la ley aplicable, los estatutos sociales y las normas de funcionamiento interno de la Sociedad.

## **Pólizas de seguros**

Cabe resaltar que cada uno de los activos cuenta con una póliza conjunta de aseguramiento por daños materiales contratada con las compañías Axa, Zurich y Caixa Seguros, por una cuantía total de 14,8 millones de euros, cuya renovación es de carácter anual.

## **Amortización del inmovilizado**

La amortización se realiza de forma lineal distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil según el siguiente detalle:

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

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

Los costes eventuales de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario en un local comercial son los que habitualmente dictamina el mercado inmobiliario. A continuación, se enumeran y definen dichos costes, así como sus parámetros de acuerdo con el mercado inmobiliario actual.

- Honorarios de agencia (*leasing commissions*):

Importe a pagar a la agencia inmobiliaria encargada de la comercialización del activo, búsqueda de inquilino para el desarrollo de su actividad y negociación de las premisas contractuales básicas del contrato de arrendamiento del inmueble.

El mercado inmobiliario establece actualmente que estos honorarios sean, aproximadamente, un mes de renta contractual.

- Tiempo de inactividad del local (*downtime*):

Periodo de tiempo comprendido entre el momento en el que el antiguo inquilino desaloja el inmueble y el momento en el que se lleva a cabo la entrega del local al nuevo inquilino.

La tendencia actual del mercado inmobiliario indica que el período en el que el inmueble se encuentra libre de inquilino es de aproximadamente 3 meses.

- Carencia (*free rent*):

Período de tiempo acordado entre arrendador y arrendatario durante el cual éste último deja de pagar la renta de alquiler establecida en el contrato. En los contratos de arrendamiento, este período suele tener como finalidad que el inquilino pueda realizar algunas reformas o mejoras en el interior del inmueble para la puesta en funcionamiento de su actividad. La tendencia actual del mercado inmobiliario indica que este periodo de tiempo no es superior a 2 meses.

Resaltar que desde la adquisición de los activos por parte de la Sociedad, no se ha producido cambio de arrendatario en ninguno de los activos.

### **2.6.3. Información fiscal**

Con fecha 25 de enero de 2017, los socios de Park Rose, reunidos y ejerciendo las competencias de la Junta General, adoptaron el acuerdo en virtud del cual se decidió el acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de SOCIMI, establecido en la Ley de SOCIMI.

Además, también con fecha 23 de febrero de 2017 se presentó ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la solicitud para la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI (ver Anexo I del presente Documento Informativo), determinándose así la aplicación del mismo desde el 1 de enero de 2017 (teniendo registro ese mismo día).

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a la SOCIMI, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad. La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal contenida en la Ley de SOCIMI en vigor (cuya última actualización se produjo el 3 de diciembre de 2016), así como en los criterios administrativos en vigor a la fecha del presente Documento Informativo, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

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

Por ello, se recomienda que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado, teniendo en cuenta sus circunstancias particulares, y prestando

atención a las modificaciones que pudieran producirse, tanto en la legislación vigente a la fecha de este Documento Informativo como en los criterios interpretativos de la administración tributaria.

## **I. Los requisitos legales para aplicar al régimen especial de SOCIMI.**

En relación con el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “IS”), la SOCIMI está sujeta a un régimen especial. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, los requisitos que deben cumplirse para que una sociedad pueda beneficiarse del régimen especial son los siguientes:

### *(i) Objeto social.*

El objeto social de la SOCIMI debe ser:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento;
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades análogas no residentes en territorio español; 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 SOCIMI; y
- c) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria.

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

### *(ii) Forma jurídica.*

- a) La SOCIMI debe revestir la forma social “Sociedad Anónima”.
- b) Las acciones de la SOCIMI deberán ser nominativas.
- c) El capital social deberá ascender, al menos, a 5 millones de euros y la reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20% del capital social sin que los estatutos puedan establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible.
- d) Las acciones de la SOCIMI deben estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación en España o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un

mercado regulado de cualquier país o territorio con el que España disponga de un efectivo intercambio de información tributaria.

(iii) Requisitos de inversión y rentas.

1. *Composición del activo.*

La SOCIMI deberá invertir al menos el 80% de su activo en (en adelante, los “**Activos Cualificados**”):

- a) bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, entendiéndose por bienes inmuebles de naturaleza urbana aquellos que radican sobre suelo urbano calificado conforme a la legislación urbanística española.
- b) terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición; o
- c) participaciones en el capital en otras entidades análogas a la SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios; o
- d) acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

A estos efectos no se computarán como Activos Cualificados, en su caso, el dinero o derechos procedentes de la transmisión de dichos Activos Cualificados que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión de tres años.

No obstante, según la interpretación administrativa, el valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, en función de los valores brutos de los elementos patrimoniales incluidos en el activo. Por tanto, no se incluyen disminuciones de valor como consecuencia de amortizaciones o, en su caso, deterioros, pudiendo la sociedad al momento de calcular dicho valor, sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances. Este valor se aplicaría en todos los balances del ejercicio.

2. *Composición de rentas.*

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

- a) del arrendamiento de los bienes inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social principal con personas o entidades respecto de las cuales no se produzca alguna de las

circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia, y /o

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

A efectos del cómputo del mencionado requisito, la renta derivada del arrendamiento de bienes inmuebles estará integrada, en relación con cada inmueble, por el ingreso íntegro obtenido minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.

### 3. *Periodo mínimo de inversión.*

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

Las acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para la SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

El incumplimiento de este período mínimo de tenencia determinará:

- a) en el caso de los bienes inmuebles, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen del IS; y
- b) en el caso de acciones o participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades residentes o no residentes incluidas en su objeto social principal, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS.



(iv) Distribución de beneficios.

1. *Porcentajes de preceptiva distribución de beneficios.*

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

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

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

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

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

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

2. *Requisitos de la distribución*

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

## II. La fiscalidad de la SOCIMI.

(i) Tributación directa.

La SOCIMI tributa a un tipo de gravamen del 0%, sin que pueda compensar bases imponibles negativas o aplicar el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante, “LIS”).

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

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

La SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5% (en adelante, los “**Accionistas Relevantes**”), cuando dichos dividendos, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Este gravamen especial tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso por la SOCIMI en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

Los Estatutos de la Sociedad prevén en el artículo 12, transcrito literalmente en el apartado 3.3 del presente Documento Informativo, que los Accionistas Relevantes que reciban dividendos que conlleven el devengo del gravamen especial queden obligados a indemnizar a la Compañía. En particular, si el pago de un dividendo a un Accionista Relevante supone el devengo del gravamen especial, la Sociedad quedaría facultada para deducir, de la cantidad a abonar al Accionista Relevante en concepto de tal dividendo, una cantidad equivalente a los gastos por impuestos incurridos por la Compañía por la parte correspondiente a dicho dividendo.

En estos casos, dichos Accionistas Relevantes estarán obligados a indemnizar a la Compañía por un importe equivalente al gravamen especial sobre los dividendos percibidos. El importe de la indemnización a satisfacer por estos accionistas se retendrá por la Sociedad del importe de los dividendos a pagar a aquellos. En el supuesto de que el ingreso percibido por la Compañía a resultas de la indemnización tribute en el Impuesto sobre Sociedades al tipo de gravamen general, el importe de la indemnización se incrementará en la medida necesaria para compensar este coste impositivo (esto es, se elevará al íntegro).

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por la SOCIMI o por entidades no residentes en territorio

español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMI y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen efectivo del 10%.

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

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

Las causas por las que la Sociedad podría perder el régimen especial de SOCIMI, y las consecuencias legales de una eventual pérdida del mismo, se recogen en el apartado 2.23 de este Documento Informativo.

(ii) Tributación indirecta.

Las operaciones de constitución y aumento de capital de la SOCIMI están sujetas pero exentas de la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, “ITPAJD”).

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

(iii) La Fiscalidad de los inversores en acciones de la SOCIMI.

1. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de la SOCIMI.

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

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario.

Para el cálculo del rendimiento neto, el inversor podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sea exigible, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2016 y ejercicios siguientes son del 19% (hasta 6.000 euros), 21% (desde 6.000,01 euros) y 23% (a partir de 50.000,01 euros).

Finalmente, los rendimientos están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, al tipo vigente en cada momento (19% a partir del 1 de enero de 2016), que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

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

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

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

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (19% a partir del 1 de enero de 2016). Esta retención es deducible de la cuota íntegra del IS (o del IRNR, en su caso) según las normas generales.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

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

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

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

Los inversores podrán en su caso tener derecho a las exenciones o tipos reducidos previstos tanto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante, “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) como en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante, “CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

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

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

Si la retención practicada excediera del tipo aplicable al inversor correspondiente, porque éste no hubiera podido acreditar su residencia a efectos fiscales dentro del plazo establecido al efecto o porque en el procedimiento de pago no intervinieran entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de dichos valores, el inversor podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al

procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre de 2010.

En todo caso, practicada la retención a cuenta del IRNR o reconocida la procedencia de la exención, los inversores no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

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

2. *Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de acciones de la SOCIMI.*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como la diferencia entre su valor de adquisición, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización, al que se deducirán los gastos y tributos satisfechos por el transmitente (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Existen reglas aplicables a la integración de las pérdidas en caso de que el contribuyente hubiera adquirido valores homogéneos en determinados plazos.

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

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

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en la SOCIMI se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (25% en 2016, con algunas excepciones).

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

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

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP.

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

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España que no actúen a través de un EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (19% para inversores residentes en la UE y 24% para los que no residan en la UE).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de la SOCIMI, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles (tégase en cuenta que el Mercado Alternativo Bursátil carece de la condición de mercado secundario oficial), que pueden aplicar a inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR) y cuya participación en el capital social de la SOCIMI cuyas acciones sean objeto de transmisión sea inferior al 5%.

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

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

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

El certificado de residencia tiene generalmente, a estos efectos, una validez de un año desde la fecha de su emisión.

### 3. *Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, “IP”).*

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

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

En consecuencia, para el periodo impositivo 2016, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Según lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 48/2015, del 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para 2016, a partir del 1 de enero de 2017 está previsto que la cuota de este impuesto esté bonificada al 100%, no existiendo obligación de autoliquidar ni de presentar declaración alguna.

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

#### a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

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

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (en adelante, la “**Ley del IP**”). La Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros. El IP se exige de acuerdo con una escala de gravamen que oscila



entre el 0,2% y el 2,5%. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

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

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

Estos inversores no son sujetos pasivos del IP.

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

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

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

Los inversores que sean personas físicas residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la comunidad autónoma donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español. Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales.

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

4. *Imposición sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, “ISD”).*

a) Inversor sujeto pasivo del IRPF.

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) en favor de personas físicas residentes en España están sujetas al ISD en los términos previstos en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre. El sujeto pasivo de este impuesto es el adquirente de

los valores. El tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%; una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible. Todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada comunidad autónoma.

b) Inversor sujeto pasivo del IS.

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

c) Inversor sujeto pasivo del IRNR.

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

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

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

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

(iv) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de la SOCIMI.

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMI estará exenta del ITPAJD y del Impuesto sobre el Valor Añadido (ver artículo 314 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre).

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

Los activos objeto de inversión de la Sociedad son activos inmobiliarios de uso principalmente comercial. Un aspecto a destacar es que el ámbito geográfico de inversión está limitado a activos ubicados en tramos comerciales *prime* o *high street* de las principales ciudades del territorio español y de Estados Unidos.

La política de inversión de Park Rose se basa principalmente en asegurar la estabilidad, predictibilidad y crecimiento de los ingresos de sus activos, dado el carácter de ingresos de la SOCIMI. Los principales criterios de inversión son:

1. Adquisiciones con valor añadido: Park Rose tiene como objetivo ampliar la cartera de inmuebles con nuevos activos de similar tipología a su cartera actual (ver apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo) en zonas en las que la demanda de alquiler esté al alza. Las guías fundamentales de la inversión de Park Rose es la estabilidad y el crecimiento de los ingresos generados por los activos.
2. Gestión activa de la cartera actual: en principio se prevé mantener los activos en cartera a largo plazo. Sin embargo, no se descarta la posibilidad de prescindir de algún activo por motivos estratégicos o de evolución del mercado inmobiliario.
3. Maximización de la rentabilidad: con objeto de incrementar la rentabilidad de los inversores, la Sociedad contempla un apalancamiento con un ratio *Loan To Value* medio a largo plazo de hasta el 75% que permita dotarse de fondos suficientes para continuar con su estrategia de crecimiento de la cartera inmobiliaria.

El importe aproximado de inversión por activo oscila entre los 500 miles de euros y 4 millones de euros y la rentabilidad mínima exigida por inversión está en torno al 4,5%.

A la fecha de presentación del presente Documento Informativo, no existe ninguna negociación abierta para la transmisión de algún activo del portfolio.

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

En cumplimiento con lo previsto en la Circular del MAB 2/2018 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Gesvalt una valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 31 de agosto de 2018. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 26 de noviembre de 2018, se adjunta como Anexo VI a este Documento Informativo. El MAB no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Gesvalt en su informe ha realizado una valoración de las acciones de la Sociedad bajo la hipótesis de empresa en funcionamiento en base a la metodología del valor patrimonial neto ajustado. El valor de la Sociedad se determina como valor conjunto de activos pertenecientes a la misma menos las deudas ajenas contraídas para su consecución, los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de valor de mercado de dichos activos y otros ajustes sobre el valor razonable. En concreto su cálculo viene dado por diferencia entre el activo total real de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos existentes en el momento de la valoración de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, menos otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

Para llevar a cabo la valoración, Gesvalt se ha basado, entre otros, en la siguiente información:

- Estados financieros a 31 de agosto de 2018 revisados por el auditor.
- Balance de Inmobiliaria Property Holdings Corp. a 31 de agosto de 2018.
- Información sobre préstamos.
- Gastos de estructura detallados por la Sociedad.
- Informes de valoración de los activos a 31 de agosto de 2018 realizados por Gesvalt.
- Base de datos e informes recientes de valoración de Gesvalt.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: INE, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

La valoración de los fondos propios de la Sociedad se determina de la siguiente forma:



***i. Identificación de los activos susceptibles de tener valoración distinta a la contable***

En el balance de situación de la Sociedad destacan los siguientes epígrafes:

*Inversiones inmobiliarias:*

Activos susceptibles de la valoración independiente, los cuáles serán analizados en un apartado más específico dentro de este epígrafe (enlazando con los informes de valoración de cada elemento).

*Inversiones financieras a largo plazo*

Participación que la Sociedad posee en la sociedad americana Inmobiliaria Property Holdings Corp. las cuales han sido analizadas más adelante dentro del presente epígrafe.

*Resto de partidas del balance*

Saldos en otras partidas, las cuales tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, Gesvalt ha analizado la valoración de las inversiones inmobiliarias e inversiones financieras a largo plazo y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de los fondos propios de la Compañía.

***ii. Ajuste al Patrimonio Neto a valores de mercado, junto con el posible efecto fiscal***

Gesvalt ha realizado valoraciones independientes para determinar el valor de mercado mediante la metodología del Descuento de Flujos de Caja (en adelante “DCF”).

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, Gesvalt ha calculado un rango superior y un rango inferior, obteniendo a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 5,00% en los valores de mercado.

En relación con dicho análisis, resaltar que Gesvalt ha realizado:

- Comprobación de los métodos de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book “Valoraciones RICS – Estándares Profesionales” 10ª Edición, publicado en diciembre de 2017.

La definición de valor de mercado se establece en la VPS 4 Valuation Practice Statement, de la siguiente manera *“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”* (IVS 2013).

El método DCF, es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y por su capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación de los mismos en sí. Asimismo, para la valoración de aquellos activos que, aun no generando ingresos periódicos, su comercialización necesita de un periodo de maduración, dilatándose en el tiempo y, por tanto creando también una serie de flujos de ingresos y gastos en el tiempo.

Se ha llevado a cabo un análisis de descuento de flujos de caja para cada unidad a valorar, teniendo en cuenta si están arrendados o no, así como el plazo de comercialización previsto para cada una. A partir de estos dos parámetros se establece el horizonte de inversión de cada descuento de flujos de caja individual.

Es importante destacar la composición actual de la cartera, aún en fase de consolidación, y las particularidades de la misma (alto nivel de atomización, necesidad de actuaciones previas necesarias para su efectivo arrendamiento, etc.), suponen un elemento diferenciador respecto de activos en rentabilidad ya estabilizados.

En consecuencia, atendiendo a un criterio de prudencia, y a los únicos efectos de valoración, se ha considerado más razonable asumir una hipótesis de ventas a corto plazo (para las unidades vacías en el plazo estimado de comercialización y para las unidades alquiladas el mismo plazo una vez finalizados los contratos de arrendamiento), aun reconociéndose que el plan de negocio de la Sociedad consiste en el arrendamientos medio-largo plazo, siempre por periodos iguales o superiores a los requerido por la normativa reguladora de las SOCIMI.

Por lo tanto, en la medida que dicho plan de negocio se cumpla, el valor real de los activos podría verse incrementado como resultado de aplicar el método de descuento de flujos de caja en función de la rentabilidad efectivamente obtenida.

Del mismo modo, y puesto que el destino de los activos es el arrendamiento (y no su venta a corto plazo), Gesvalt no ha entendido conveniente realizar ningún ajuste fiscal a la valoración obtenida, dado que no es previsible que la Sociedad venga obligado a satisfacer el Impuesto sobre Sociedades en caso de ventas (al resultar de aplicación el tipo del 0% de las SOCIMI), ni tampoco a regularizar los beneficios fiscales disfrutados en la adquisición de la unidades (bonificación para SOCIMI en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas).

## **Metodología aplicada para estimar la valoración de activos ubicados en España**

Gesvalt ha emitido un informe de valoración de los activos propiedad, directa e indirectamente, de la Sociedad a 31 de agosto de 2018.

Gesvalt ha utilizado el método de inversión (capitalización directa) para realizar la estimación de valor de mercado de los activos arrendados cuya renta contractual está en línea con la renta de mercado y, de manera prudente, en aquellos casos en los que la renta de contrato está por debajo de la renta de mercado.

Para aquellos activos cuya renta contractual está claramente por encima de la renta de mercado, se ha utilizado el método de valoración *hardcore*. Este método valora los ingresos por renta por capas. Se establecen dos tipos de tasas de capitalización: tasa “*core*” que se aplica a perpetuidad a la renta de mercado, como ingresos de menor riesgo y la tasa “*froth*” que se aplica al exceso de renta contractual sobre la renta de mercado hasta la finalización del contrato de arrendamiento.

Para las unidades vacías se ha estimado un periodo de comercialización que varía entre 3 y 6 meses (incluyendo la existencia de periodos de carencia). Se ha asumido que esta unidad será alquilada a la renta de mercado y una vez ocupada se ha capitalizado a perpetuidad el margen operativo neto.

El método de inversión se basa en el principio de anticipación, y permite determinar el valor presente de las rentas netas futuras. Este método es adecuado para todo tipo de inmuebles, especialmente para inmuebles generadores de ingresos vía rentas de alquiler.

En primer lugar, Gesvalt ha estimado una renta de mercado ponderada para cada inmueble. Para ello, han seleccionado una serie de comparables adecuados de edificios terciarios. Una vez seleccionados, se han realizado los ajustes necesarios para trasladar esta renta al activo objeto de este análisis, teniendo en cuenta sus características particulares.

La tasa de capitalización refleja tanto la cuantía de ingresos futuros como los riesgos potenciales de la inversión. Los factores que han influido para establecer dicha tasa ha sido:

- Calidad de la ubicación.
- Solvencia (*covenant strength*) del operador.
- Grado de obsolescencia del inmueble.
- Facilidad de venta, grado de liquidez.

Para la determinación de las rentas de mercado para locales comerciales y oficinas en España, se ha estimado una adecuada tasa de esfuerzo. La viabilidad del inquilino se mide según su tasa de esfuerzo, que da una indicación sobre la habilidad del operador para pagar las rentas en relación con sus ingresos. Cuanto menor sea la tasa de esfuerzo, más viable será la renta para el inquilino.

Las tasas de esfuerzo óptimas para los locales comerciales se han mantenido tradicionalmente entre el 12 - 15%. Sin embargo, bajo las actuales condiciones de mercado, tasas de esfuerzos entre el 15 - 18% pueden considerarse adecuadas. En cualquier caso, no se han proporcionado las cifras de ventas históricas de cada activo. Por este motivo, Gesvalt ha estimado una renta de mercado utilizando el método de comparación.

Para ello, se han analizado rentas de mercado actuales de activos de similar naturaleza, superficie, y contratos de duración y condiciones similares a la cartera valorada.

Finalmente se ha obtenido comparables particulares para cada activo, que se incluyen en el informe de valoración de los activos (ver Anexo V) del presente Documento Informativo.

Para poder establecer las tasas de capitalización adecuadas para la valoración de los activos, se han tomado las siguientes bandas de tasa de salida:

<b>Ciudad</b>	<b>Zona Comercial</b>	<b>Tipo de Activo</b>	<b>Tasa capitalización de salida</b>
Barcelona	Sub prime	Local comercial calle	4,50 / 5,50%
Barcelona	Sub prime	Edificio de oficinas	4,75%
Madrid	Secundario	Local comercial calle	5,00 / 6,50%
Toledo	Semi-periférico	Gran superficie comercial	5,50%

Teniendo en cuenta la ubicación y cualidades de los activos alquilados, así como el perfil del inquilino y el periodo de contrato restante, así como el nivel de renta contractual vs. renta de mercado, se han considerado las siguientes tasas de capitalización inicial:

<b>Activo</b>	<b>Ciudad</b>	<b>Nº de Activos</b>	<b>Clasificación central contable</b>	<b>Valor de mercado (€)</b>	<b>Tasa de capitalización inicial (%)</b>
1 Carrer de Escorial, 30-32	Barcelona	2	Inv. inmobil.	602.498	5,70%
2 Carrer de Carreres I Candi, 3-7	Barcelona	1	Inv. inmobil.	871.090	6,50%
3 Carrer de Sant Eusebi, 25	Barcelona	1	Inv. inmobil.	805.556	6,30%
4 Gran Via de les Corts Catalanes, 923	Barcelona	1	Inv. inmobil.	386.656	6,50%
5 Av. de Icaria, 157	Barcelona	1	Inv. inmobil.	283.285	5,00%
6 Calle Montesa, 15	Madrid	1	Inv. inmobil.	1.860.686	5,25%
7 Calle Arturo Soria, 301	Madrid	1	Inv. inmobil.	760.578	5,75%
8 Calle José Gutiérrez Maroto, 22	Madrid	1	Inv. inmobil.	663.017	6,50%
9 Carrer de Padilla, 334	Barcelona	1	Inv. inmobil.	144.000	4,50%
10 Carrer de Pau Claris, 184	Barcelona	2	Inv. inmobil.	1.684.410	4,50%
11 Carrer de Pau Claris, 162	Barcelona	1	Inmovilizado	626.574	4,75%
12 Carrer del Doctor Trueta, 183	Barcelona	6	Inv. inmobil.	5.767.085	4,75%
13 Calle Francisco Aguirre, 174	Talavera de la Reina	1	Inv. inmobil.	5.072.727	5,50%
<b>Total</b>				<b>19.528.162</b>	



La tasa de capitalización inicial media de la cartera de activos asciende al 5,50%.

A continuación se detallan la casuística de los siguientes 2 locales comerciales:

- a) Local vacío ubicado en Pau Claris, 184 (contablemente, clasificado como inversión inmobiliaria): para estimar el valor de mercado del local comercial vacío ubicado en la calle (en la tabla superior se ha incluido de forma agregada con el local alquilado, por un importe total de 1.684.410 euros), Gesvalt ha utilizado periodos de comercialización de entre 3 y 6 meses (incluyendo potenciales periodos de carencia) y se ha supuesto que se alquilarán a renta de mercado. Se ha capitalizado a perpetuidad el margen operativo y se ha tenido en cuenta las características de ubicación de cada activo para estimar la tasa de capitalización adecuada a cada uno. A continuación se detallan las principales magnitudes:

<b>Activo</b>	<b>Renta anual de mercado (€/año)</b>	<b>Margen operativo (€/año)</b>	<b>Periodo de vacío (meses)</b>	<b>Tasa de capitalización</b>	<b>Valor de Mercado (€)</b>
Carrer de Pau Claris, 184	40.164	34.140	3	5,50%	847.900

- b) Local ubicado en Pau Claris, 162 (contablemente, clasificado como inmovilizado material): corresponde a las oficinas ubicado en la calle Pau Claris, 162, donde la Sociedad realiza su actividad, por lo que en vez de clasificarse como inversión inmobiliaria, se considera inmovilizado material.

	<b>Valor de Mercado (€)</b>
Pau Claris, 162 (Barcelona)	626.574

Consecuentemente, el valor total de mercado de la cartera de activos de Park Rose en España estimado por Gesvalt a 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

	<b>Superficie Construida (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Mercado (€)</b>	<b>Activos Inmobiliarios</b>
Total	13.230	19.528.162	13

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance:

- Inversiones inmobiliarias de las que la Sociedad posee la titularidad a 31 de agosto de 2018. El valor neto contable de los activos (correspondiente a los 13 activos mencionados anteriormente y a la opción de compra de 40.000 euros pagada por la Sociedad por el local de la calle Ronda de la República, 145 –Barcelona-, adquirido el 26 de septiembre de 2018) junto con el valor de mercado agregado de los mismos

(Gesvalt, ha considerado el valor contable del anticipo como la mejor aproximación al valor de mercado), y la diferencia bruta, obtenido a través de las estimaciones realizadas por Gesvalt, se muestra en la siguiente tabla:

Valores de mercado (€)	VNC (€)	Diferencia (€)
18.941.588	16.144.109	2.797.479

- Inmovilizado material propiedad de la Sociedad a 31 de agosto de 2018. El valor neto contable de los activos junto con el valor de mercado, y la diferencia bruta, obtenido a través de las estimaciones realizadas por Gesvalt, se muestra en la siguiente tabla:

Plusvalía inmovilizado material	Euros
VNC	561.812
Valor de mercado	626.574
Plusvalía inmovilizado	64.762

#### **Metodología aplicada para estimar la valoración de activos ubicados en Estados Unidos (EEUU)**

Gesvalt ha emitido un informe de valoración para cada uno de los dos activos ubicados en Estados Unidos a 31 de agosto de 2018.

Para calcular el valor de mercado de los activos ubicados en Estados Unidos, Gesvalt ha empleado el método del Descuento de Flujos de Caja (“DCF”) considerando las siguientes hipótesis:

- Horizonte temporal de inversión de 10 años.
- Crecimiento de las rentas en base al IPC.
- Principales costes proyectados: gastos de seguros, gastos de comunidad no recuperables, IBI, gastos por comercialización, etc.
- Tasa de descuento inicial: 7,50%.
- Tasa de descuento en el momento de la salida: 8,00%.

Resaltar que para el activo Tamiami Trail, se ha aplicado un descuento a la valoración estimada por la opción de compra que tiene el actual inquilino (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

#### **Análisis de las participaciones financieras de la Sociedad:**

A continuación, detallamos el valor de mercado de la cartera de activos en EEUU de Park Rose estimada por Gesvalt a 31 de agosto de 2018:

EEUU	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Valor neto contable (USD)	Valor de mercado (USD)	Diferencia
Local Miami	273	764.873	856.000	91.127
Local Orlando	622	1.544.361	1.850.000	305.639
<b>Total</b>	<b>895</b>	<b>2.309.234</b>	<b>2.706.000</b>	<b>396.766</b>

Se trata de las inversiones que posee Park Rose en la sociedad americana Inmobiliaria Property Holdings Corp, que posee el 100% de las participaciones. Dicha sociedad americana se ha valorado por separado, ajustando su patrimonio neto con las plusvalías latentes.

Dentro del activo de la sociedad destacar los siguientes elementos:

- A. Inmovilizado material (no inmobiliario): corresponde a activos susceptibles de valoración independiente.
- B. Resto de partidas del balance: tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, se ha analizado la valoración de los elementos recogidos en el inmovilizado material, y su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de la compañía.

Por lo tanto, el valor de la compañía asciende a:

<b>Valor de la empresa a 31/08/2018</b>	
Patrimonio neto previo	\$1.020.122
Plusvalía	\$396.766
Impuestos sobre plusvalías	(\$99.192)
Plusvalía neta de impuestos	\$297.575
<b>Patrimonio ajustado (NAV)</b>	<b>\$1.317.696</b>

Teniendo en cuenta el tipo de cambio aproximado de 1 dólar (\$) por 0,8609 euros (€) a fecha de la valoración 31 de agosto de 2018, la valoración quedaría de la siguiente manera:

<b>Valor de la empresa a</b>	
<b>31/08/2018</b>	<b>Euros</b>
Patrimonio neto previo	878.314 €
Plusvalía	341.612 €
Impuestos sobre plusvalías	(85.403 €)
Plusvalía neta de impuestos	256.209 €
<b>Patrimonio ajustado (NAV)</b>	<b>1.134.523 €</b>

<b>Plusvalía Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Importe (€)</b>
VNC	986.040
Valor de mercado	1.134.523
Plusvalía	148.483

iii. *Otros ajustes (deuda financiera, deuda con el grupo, gastos de estructura...)*

**Costes de estructura**

Para el cálculo de la valoración de los fondos propios bajo *Triple NAV* (“NNNAV”), la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios por lo que se ha incluido un ajuste que recoja su efecto.

Estos gastos, se corresponden, entre otros, con los costes asociados al mantenimiento de la negociación en el MAB, facilitados por la Sociedad. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Gastos de estructura 2018	249.954
g	1%
k	5,28%

Para los años posteriores, los gastos se han estimado en 91.500 euros. La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>N+1</b>
Costes de estructura	249.954	91.500	92.415	93.339	94.728	<b>95.215</b>
Factor	0,9499	0,9023	0,8570	0,8141	0,7733	
Costes actualizados	237.425	82.557	79.203	75.985	72.898	<b>1.721.465</b>
V.A. Acumulado	237.425	319.982	399.185	475.170	548.069	<b>2.269.534</b>

Como se ha comentado anteriormente, con el objetivo de calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y un rango superior para los gastos de estructura en base a las siguientes hipótesis

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0.25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

El resultado es el siguiente:

		g		
		1,25%	1,00%	0,75%
Tasa de descuento	4,28%	<b>3.138.502</b>	2.917.356	2.727.560
	5,28%	2.395.689	<b>2.269.534</b>	2.157.313
	6,28%	1.947.854	1.866.716	<b>1.792.918</b>

#### **Deuda financiera:**

Tras el análisis llevado a cabo de la deuda financiera, atendiendo a las características de la misma, Gesvalt considera que los tipos de interés y el *spread* aplicado en función de la calidad crediticia del Emisor, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, se ha asumido el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

#### ***iv. Valor patrimonial neto según el NNNAV***

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, se ha concluido, que el valor de los fondos propios de Park Rose a 31 de agosto de 2018 se determinaría de la siguiente manera:

<b><u>Valor empresa a 31/08/2018</u></b>	<b><u>Rango bajo</u></b>	<b><u>Rango medio</u></b>	<b><u>Rango alto</u></b>
Valor patrimonio neto	8.683.632	8.683.632	8.683.632
Plusvalías inversiones inmobiliarias	1.850.399	2.797.479	3.744.558
Plusvalías inmovilizado material	33.433	64.762	96.091
Plusvalías inversiones financieras a largo plazo	148.483	148.483	148.483
Gastos de estructura	-3.138.502	-2.269.534	-1.792.918
<b>Patrimonio neto ajustado (NNNAV)</b>	<b>7.577.445</b>	<b>9.424.821</b>	<b>10.879.845</b>

#### **Conclusión:**

Sobre la base de juicio profesional de Gesvalt, teniendo en cuenta las características de la Sociedad y la industria en la que opera, y teniendo en cuenta el contexto y el objetivo de su trabajo, consideran que, para este caso particular, Triple NAV es el método de valoración más adecuado. La conclusión de su análisis presenta un valor de los fondos propios de la Sociedad de entre 7.577.445 y 10.879.845 euros.

### **Fijación del precio de incorporación al MAB:**

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Compañía, con fecha 26 de noviembre de 2018, en relación a los datos a 31 de agosto de 2018, el Consejo de Administración celebrado con fecha 20 de diciembre de 2018, ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la SOCIMI en 1,13 euros, lo que supone un valor total de la Compañía de 10.822.265 de euros.

### **2.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor**

Desde su constitución Park Rose ha llevado a cabo una estrategia basada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual con el objetivo de añadir valor a la misma e incrementar la rentabilidad de los accionistas, mediante la optimización de las rentas a percibir así como de los gastos necesarios para el funcionamiento correcto de los activos.

Todas las adquisiciones de activos de la Sociedad están cuidadosamente estudiadas e implican un plan de desarrollo específico para cada inmueble acorde a sus características y potencial, así como a un estudio detallado de la demanda. La estrategia de inversión de la Sociedad es aumentar el número de activos inmobiliarios en rentabilidad de uso comercial ubicados en ejes de *high street*, preservando la rentabilidad actual del portfolio.

Para la Sociedad, la ubicación es la principal exigencia a la hora de decidir cualquier inversión. Los activos de uso comercial ubicados en ejes *prime* o *high street* son valores muy seguros, quedando muy poco expuestos a las repercusiones negativas causadas por crisis o enfriamiento de la economía y el consumo en general. Esta exigencia ha permitido al emisor tener siempre una ocupación del 99% en la totalidad de su portfolio, confirmando así que las inversiones realizadas en dichas ubicaciones en el pasado han sido acertadas. Para el Consejo de Administración de la Sociedad, una buena localización siempre estará ocupada por un buen arrendatario.

La compañía posee a día de hoy 10 activos en Barcelona, 3 en Madrid, 1 en Toledo, 1 en Orlando (EEUU) y 1 en Miami (EEUU). En la actualidad está analizando nuevas oportunidades de inversión cumpliendo todas ellas, el requisito de ubicación estratégica.

La Compañía tiene como política de financiación limitar la financiación externa vinculada a nuevas adquisiciones hasta un máximo del 75% del valor de tasación del activo a adquirir. Dicha financiación externa se instrumentaliza a través de préstamos con garantía hipotecaria con entidades financieras de reconocido prestigio. El importe aproximado de inversión por activo oscila entre los 500 miles de euros y 4 millones de euros y la rentabilidad mínima exigida por inversión está en torno al 4,5%.

## Ventajas competitivas del Emisor

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

- ✓ Entrada en el mercado inmobiliario español en un momento atractivo del ciclo. La Sociedad ha adquirido activos inmobiliarios en un momento atractivo del ciclo ante la mejora presentada por los indicadores macroeconómicos.
- ✓ Consejo de Administración y la Sociedad Gestora cuentan con más de 20 años de experiencia en el sector con un gran conocimiento en el mercado comercial.
- ✓ Equipo de gestión externalizado con un claro alineamiento de intereses con los accionistas de Park Rose.
- ✓ Estrategia de gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a clientes solventes con el fin de garantizar altos niveles de ocupación.
- ✓ Alto nivel de atomización de la cartera de clientes que provee de estabilidad y seguridad a los ingresos recurrentes a largo plazo.

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

A fecha el presente Documento Informativo, Park Rose es la sociedad dominante de la sociedad Inmobiliaria Property Holdings Corp-USA, propietaria de los 2 activos ubicados en Estados Unidos (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

A su vez Park Rose es propietaria directamente de los 14 activos restantes (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo).

A continuación se detalla el organigrama societario:



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

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

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

Park Rose genera ingresos esencialmente como consecuencia de las rentas obtenidas de los contratos de alquiler firmados. El volumen neto de la cifra de negocios ascendió a 358.056 euros a 31 de agosto de 2018 (período de 8 meses).

A 31 de agosto de 2018 (período de 8 meses), la Sociedad presenta una cartera de 31 inquilinos (11 a 31 de diciembre de 2017). Los contratos de arrendamiento han sido firmados por un periodo medio de 7,5 años (desde la fecha de firma), si bien algunos tienen cláusulas de vencimiento anticipado.

A continuación detallamos el porcentaje sobre el importe neto de la cifra de negocios (todos generados en España al no tratarse de información consolidada) que representan los 5 inquilinos con mayor facturación a fecha 31 de agosto de 2018 (período de 8 meses) y a 31 de diciembre de 2017:

31 de agosto de 2018	Euros	% s/importe neto de la cifra de negocios
Montesalud 2007, S.L.	66.715	19%
La Sirena Alimentación Congelados, S.L.	39.734	11%
Compañía del Trópico Café y Té, S.L.	29.432	8%
Lidl supermercados, S.A.U.	25.275	7%
Telepizza, S.A.U.	24.000	7%
<b>Total</b>	<b>185.156</b>	<b>52%</b>

31 de diciembre de 2017	Euros	% s/importe neto de la cifra de negocio
Montesalud 2007, S.L.	94.679	24%
La Sirena Alimentación Congelados, S.L.	58.771	15%
Blaupan, S.L.	37.856	10%
Rhymed Idiomas, S.L.	34.800	9%
Telepizza, S.A.U.	33.109	9%
<b>Total</b>	<b>259.215</b>	<b>67%</b>

A 31 de agosto de 2018 (período de 8 meses), existe un nivel de ocupación del 94,4% en la cartera de los activos de la Sociedad. Los inquilinos más relevantes en términos de ingresos por arrendamiento son Montesalud y el supermercado La Sirena; ambos inquilinos conjuntamente representan el 30% de los ingresos totales de la Sociedad.

En relación con el grado de concentración de los proveedores en base a los gastos de explotación a cierre del periodo finalizado a 31 de agosto de 2018 (período de 8 meses), es decir, sobre la cifra de



407.879 euros del epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados, es la siguiente:

Otros gastos de explotación	% s/Otros gastos explot.
Servicios profesionales independientes	64,23%
Gastos de comunidad	13,57%
Tributos	4,65%
Servicios bancarios	4,41%
IBI	3,58%
Otros servicios	2,71%
Primas de seguro	2,54%
Resto	4,31%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

- Los gastos incluidos bajo el epígrafe “Servicios profesionales independientes” incluyen los honorarios devengados por la sociedad Génesis Administradora General de Fondos, S.A. por la gestión administrativa de Park Rose y la realización del soporte técnico en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, auditores, abogados y los gastos asociados para la incorporación de la Sociedad al MAB. A continuación detallamos los 5 principales proveedores de la Sociedad:

Servicios profesionales independientes	Euros	% s/ serv. prof independientes
Génesis Serv. Globales (Gestora)	92.640	35%
Inversiones Laguna	50.000	19%
Auren Auditores	26.044	10%
Pricewaterhouse Coopers	24.673	9%
Inversiones Euroamericanas	12.132	5%
<b>Total</b>	<b>205.489</b>	<b>78%</b>

- Los gastos incluidos bajo el epígrafe “Gastos de comunidad” se corresponden principalmente por las cuotas de la comunidad de cada activo.

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

La Sociedad no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales. La Sociedad no cuenta con gastos ni derechos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero.

A fecha del presente Documento Informativo, todos los edificios propiedad de la Sociedad disponen del certificado de eficiencia energética.

## 2.12. Información financiera

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

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

Las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2017, el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015 fueron auditados por Auren Auditores SP, S.L.P., el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fechas 18 de julio de 2018, 19 de marzo de 2018 y el 16 de noviembre de 2018, respectivamente, en los que no expresó opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas.

La información financiera de la Sociedad de los ejercicios 2015, 2016 y 2017 incluida en este apartado, se expresa en euros y hace referencia a las cuentas anuales abreviadas auditadas de la Sociedad, en relación con los ejercicios contables finalizados el 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017.

Esta información fue formulada por el administrador único de la Sociedad en aquel momento, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo vigente establecido en el Código de Comercio y la normativa mercantil, en el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2010, en las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en el desarrollo del PGC y sus normas complementarias y en la Ley de SOCIMI en lo que respecta a la información a desglosar en la memoria.

Las cuentas anuales abreviadas del emisor junto con el correspondiente informe de auditoría de Auren para los periodos de 12 meses finalizados el 31 de diciembre de 2017, el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015, se incorporan como Anexo II, III y IV, respectivamente, al presente Documento Informativo. Resaltar que los estados financieros del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016 fueron reformulados para corregir errores de clasificación y omisión de información en la memoria, y los estados financieros de 2015 presentados, a efectos comparativos, junto con los de 2016 fueron reexpresados. Los datos incluidos a continuación corresponden a los importes reformulados del ejercicio 2016 y a los reexpresados del ejercicio 2015.

A continuación se detalla el balance a 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017, así como la cuenta de resultados individuales a las mismas fechas:

**A. Activo corriente y no corriente:**

<b>Euros</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Activo no corriente</b>	<b>4.724.245</b>	<b>5.292.621</b>	<b>12.998.917</b>
Inmovilizado material	8.907	8.907	253.471
Inversiones inmobiliarias	4.702.538	4.248.565	11.692.886
Inversiones en empresas del grupo a lp	-	-	986.040
Inversiones financieras a lp	12.800	1.035.150	66.520
<b>Activo corriente</b>	<b>187.041</b>	<b>980.867</b>	<b>1.275.396</b>
Deudores comerciales y otras ctas. a cobrar	2	22.476	651.144
Inv. en empresas del grupo a cp	93.461	345.140	91.595
Inv. financieras a cp	-	-	14.071
Efectivo y otros activos líq. equiv.	93.578	613.251	518.586
<b>Activo total</b>	<b>4.911.286</b>	<b>6.273.488</b>	<b>14.274.313</b>

- **Inmovilizado material**

A continuación detallamos el movimiento comparativo del ejercicio 2015, 2016 y 2017 del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

<b>Movimientos del inmovilizado material</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Saldo inicial bruto</b>	<b>8.907</b>	<b>8.907</b>	<b>8.907</b>
(+) Entradas	0	0	244.625
(-) Salidas	0	0	0
<b>Saldo final bruto</b>	<b>8.907</b>	<b>8.907</b>	<b>253.531</b>
<b>Movimientos amortización del inmovilizado material</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Saldo inicial bruto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(+) Aumentos por dotaciones	0	0	(60)
<b>Saldo final bruto</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(60)</b>
<b>Valor neto contable inmovilizado material</b>	<b>8.907</b>	<b>8.907</b>	<b>253.471</b>

En el ejercicio 2015, las inversiones inmobiliarias acometidas (a excepción de 8.907 euros) estaban clasificadas en el epígrafe de inmovilizado material, reexpresión que se realizó a efectos comparativos, en las cuentas anuales auditadas del ejercicio 2016.

Durante el ejercicio 2017 tuvo lugar el alta de inmovilizado material, correspondiendo a un anticipo de inmovilizado por importe 220.000 euros relacionado con la adquisición del local de la calle Pau Claris 162, actual domicilio de la Sociedad, cuya compra se formalizó el 14 de marzo de 2018 a la empresa vinculada Inversiones Euroamericanas Parkrose, S.L.

Todos los inmuebles que posee la Sociedad en el ejercicio 2015 y 2016 eran destinados a la actividad de alquiler.

- **Inversiones inmobiliarias**

A continuación detallamos el movimiento comparativo del ejercicio actual y dos anteriores de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

<b>Movimientos de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Saldo inicial bruto	<b>3.437.403</b>	<b>4.777.403</b>	<b>4.336.878</b>
(+) Entradas	1.340.000	709.500	2.134.046
(+) Entradas por fusión	0	0	5.403.289
(-) Salidas	0	-1.150.024	0
<b>Saldo final bruto</b>	<b>4.777.403</b>	<b>4.336.878</b>	<b>11.874.213</b>

<b>Movimiento amortización inversiones inmobiliarias</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
<b>Saldo inicial bruto</b>	<b>27.410</b>	<b>74.864</b>	<b>88.314</b>
(+) Aumento por dotaciones	47.755	51.400	36.434
(+) Aum. amort. acum. por fusión	0	0	56.580
(+) Aumentos por adquisiciones o traspaso	0	0	0
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos	0	-37.951	0
<b>Saldo final bruto</b>	<b>74.865</b>	<b>88.314</b>	<b>181.327</b>

<b>Valor neto contable inversiones inmobiliarias</b>	<b>4.702.538</b>	<b>4.248.565</b>	<b>11.692.886</b>
--	------------------	------------------	-------------------

Los importes más significativos de las altas en inversiones inmobiliarias fueron en el ejercicio 2017 y correspondieron a la compra de 3 activos: (i) local en la calle Pau Claris 184 de Barcelona, por importe de 1.537.498 euros (precio de compra más gastos asociados activados -notarios, impuestos, registro...-), (ii) local y de tres plazas de garaje en un inmueble en la calle José Gutiérrez Maroto 22 de Madrid, por importe de 506.906 euros (precio de compra más gastos asociados activados -notarios, impuestos, registro...-) y (iii) a local en la calle Padilla 334-336 de Barcelona por importe de 89.641 euros (precio de compra más gastos asociados activados -notarios, impuestos, registro...-).

Además, y relacionado con el proceso de fusión con la sociedad Inmobiliaria Rentas Internacionales Parkrose, S.L.U. (absorbida) por la adquisición de todos sus elementos patrimoniales, la Sociedad adquirió varios inmuebles y plazas de parking, valorados a dicha fecha en 5.403.289 euros en la calle Doctor Trueta 183 de Barcelona.

Las bajas de inversiones inmobiliarias durante el periodo correspondieron a la venta en 2016 de las viviendas situadas en la calle Diputación (Barcelona) que se destinaban al alquiler de apartamentos turísticos.

El detalle y descripción de las inversiones inmobiliarias, destinadas íntegramente al alquiler, es el siguiente (incluyendo el precio de compra más gastos asociados activados que hubiera -notarios, impuestos, registro...-):

<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Calle de Diputación (Barcelona)	1.150.025	0	0
Calle Escorial, 30-32 (Barcelona)	358.665	358.665	358.665
Calle Escorial, 30-32 (Barcelona)	153.713	153.713	153.713
Calle Carreras Candi, 3-7 (Barcelona)	685.000	685.000	685.000
Calle Sant Eusebi, 25 (Barcelona)	700.000	700.000	700.000
Avda. Icaria, 157 (Barcelona)	135.000	135.000	135.000
Calle Gran Vía, 923 (Barcelona)	255.000	255.000	255.000
Calle Montesa, 15 (Madrid)	1.340.000	1.380.000	1.380.000
Calle Arturo Soria, 301 (Madrid)	0	669.500	669.500
Calle José Gutiérrez Maroto, 22 (Madrid)	0	0	506.907
Calle Padilla, 334 (Barcelona)	0	0	89.641
Calle Pau Claris, 184 (Barcelona)	0	0	1.537.498
Calle Doctor Trueta, 183 (Barcelona)	0	0	5.403.289
Amortización acumulada	-74.865	-88.314	-181.327
<b>Total</b>	<b>4.702.538</b>	<b>4.248.565</b>	<b>11.692.886</b>

Resaltar que la Sociedad no dispone de inmovilizados intangibles con vida útil definida y tampoco se han realizado operaciones de arrendamiento financiero y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes.

- **Inversiones en empresas del grupo a largo**

La Sociedad es propietaria del 100% del capital de la sociedad de nacionalidad estadounidense Inmobiliaria Property Holdings Corp.-USA, también dedicada al alquiler de inmuebles. A la fecha de la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2017 se encontraba en proceso la formalización, en los Estados Unidos de América, la transmisión de la titularidad de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.L., único socio de Inmobiliaria Property Holdings Corp.-USA. El importe de esta inversión, clasificada a largo plazo, ascendió a 986.040 euros. La Sociedad efectuó el test de deterioro de esta inversión, y dado el valor de los inmuebles propiedad de su participada, estimaron que no era necesario registrar deterioro alguno.

- **Activos financieros**

A continuación detallamos el movimiento comparativo de los ejercicios 2015, 2016 y 2017 de los activos financieros a largo y a corto plazo:

<b>Activos financieros a largo plazo</b>	<b>Créditos / Derivados / Otros</b>		
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Préstamos y partidas a cobrar	12.800	1.035.150	66.520
<b>Total</b>	<b>12.800</b>	<b>1.035.150</b>	<b>66.520</b>

Al cierre del ejercicio 2016 existía una imposición con el banco Sabadell por importe de un millón de euros, liquidada en el ejercicio 2017.

Activos financieros a corto plazo	Créditos / Derivados / Otros		
	2015	2016	2017
Préstamos y partidas a cobrar	187.039	980.867	1.228.276
<b>Total</b>	<b>187.039</b>	<b>980.867</b>	<b>1.228.276</b>

Dentro del apartado “Préstamos y partidas a cobrar” en el 2017 a corto plazo se incluye principalmente:

- 498.548 euros pagados a la Sociedad Gestora (ver apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo) durante el ejercicio 2017 por servicios recibidos pero de los que a 31 de diciembre de 2017 no se había recibido la factura. No obstante, al cierre del ejercicio el gasto por estos servicios se encontraba provisionado. Dicho importe ascendió a 93.462 euros en 2016.
- 105.665 euros adeudados por entidades vinculadas.
- 40.000 euros no desembolsados a 31 de diciembre de 2017 por un socio de la ampliación de capital acordada en la Junta General de Socios celebrada el 30 de noviembre de 2017 por importe de 1.036.292 euros, cuyo desembolso se hizo en 2018.

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros ni tampoco existen correcciones por deterioro del valor originados por el riesgo de crédito.

#### B. Patrimonio neto, pasivo corriente y no corriente

Euros	2015	2016	2017
<b>Fondos propios</b>	<b>3.363.098</b>	<b>3.860.759</b>	<b>8.920.745</b>
Capital	3.481.380	3.700.014	9.577.226
Reservas	-1.497	-1.497	33.411
Resultado de ejercicios anteriores	-70.141	-116.784	-
Resultado del ejercicio	-46.644	349.082	-689.892
Dividendo a cuenta	-	-70.055	-
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>1.340.921</b>	<b>1.644.671</b>	<b>4.415.459</b>
Deudas a l/p	1.340.921	1.644.671	4.415.459
<b>Pasivo corriente</b>	<b>207.267</b>	<b>768.058</b>	<b>938.109</b>
Deudas a c/p	83.147	111.736	289.811
Deudas con empresas del grupo a c/p	-	262.881	49.739
Acreedores comerciales	124.120	393.441	598.559
<b>Patrimonio neto y pasivo total</b>	<b>4.911.286</b>	<b>6.273.488</b>	<b>14.274.313</b>

- **Capital social**

Tras las ampliaciones de capital realizadas durante los ejercicios de 2015 a 2017 (ver apartado 2.4.1 del presente Documento Informativo), el capital social a 31 de diciembre de 2017 está compuesto por 9.577.226 participaciones, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, y numeradas correlativamente a partir de la unidad con un valor nominal de 1 euro por participación.

- **Deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo**

La Sociedad durante los ejercicios 2015, 2016 y 2017, ha ido firmando varios préstamos con garantía hipotecaria con las entidades financieras Banco Sabadell, S.A. y Corporación Abanca, S.A., a medida que han ido adquiriendo cada uno de los activos inmobiliarios que componen la cartera (ver apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo). A continuación detallamos los pasivos financieros de la Sociedad a dichas fechas:

Euros	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito			Derivados/Otros		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Débitos y partidas a pagar	1.310.749	1.585.567	4.307.955	30.171	59.104	107.504
<b>Total</b>	<b>1.310.749</b>	<b>1.585.567</b>	<b>4.307.955</b>	<b>30.171</b>	<b>59.104</b>	<b>107.504</b>

Euros	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito			Derivados/Otros		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Débitos y partidas a pagar	83.662	111.736	289.811	111.669	552.541	641.348
<b>Total</b>	<b>83.662</b>	<b>111.736</b>	<b>289.811</b>	<b>111.669</b>	<b>552.541</b>	<b>641.348</b>

Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad tiene deudas con entidades de crédito por importe de 4.597.766 euros (1.697.303 euros a cierre del ejercicio 2016 y 1.394.411 euros a cierre del ejercicio 2015). Las deudas con entidades de crédito al cierre del ejercicio 2017 están garantizadas por activos valorados en 11.137.193 euros.

A continuación detallamos la relación de préstamos con entidades de crédito existentes a 31 de diciembre de 2017:

- Préstamo por importe de 350.000 euros concedido por la entidad Banco Sabadell, S.A. el 25 de julio de 2014: 267.813 euros pendientes de pago a cierre del ejercicio 2017. Con vencimiento el 31 de julio de 2026, devenga un tipo de interés fijo del 3,15%. Cuenta con una garantía hipotecaria del activo ubicado en la calle Carreres I Candi, 3-7 (Barcelona).
- Préstamo por importe de 1500.000 euros concedido por la entidad Banco Sabadell, S.A. el 7 de noviembre de 2014: 119.545 euros pendiente de pago a cierre del

ejercicio 2017. Con vencimiento el 30 de noviembre de 2026, devenga un tipo de interés fijo del 3,15% anual. Cuenta con una garantía hipotecaria del activo ubicado en la calle Sant Eusebi, 25 (Barcelona).

- Préstamo por importe de 130.000 euros concedido por la entidad Banco Sabadell, S.A. el 23 de diciembre de 2014: 103.152 euros pendiente de pago a cierre del ejercicio 2017. Con vencimiento el 31 de diciembre de 2026, devenga un tipo de interés fijo del 3,15% anual. Cuenta con una garantía hipotecaria del activo ubicado en la calle Vía Corts Catalanes, 923 (Barcelona).
- Préstamo por importe de 828.000 euros concedido por la entidad Abanca Corporación, S.A. el 4 de agosto de 2015: 730.463 euros pendientes de pago a cierre del ejercicio 2017. Con vencimiento el 31 de agosto de 2030, devenga un tipo de interés fijo del 4,15% anual. Cuenta con una garantía hipotecaria del activo ubicado en la calle Montesa, 15 (Madrid).
- Préstamo por importe de 390.000 euros concedido por la entidad Abanca Corporación, S.A. el 28 de septiembre de 2016: 365.531 euros pendiente de pago a cierre del ejercicio 2017. Con vencimiento el 1 de octubre de 2031, devenga un tipo de interés fijo del 2,99% anual. Cuenta con una garantía hipotecaria del activo ubicado en la calle Arturo Soria, 301-303 (Madrid).
- Préstamo por importe de 1.800.000 euros concedido por la entidad Banco Sabadell, S.A. el 30 de noviembre de 2016: 1.792.008 euros pendiente de pago a cierre del ejercicio 2017. Con vencimiento el 30 de noviembre de 2031, devenga un tipo de interés fijo del 3,8% anual. Cuenta con una garantía hipotecaria del activo ubicado en la calle Dr. Trueta, 186 (Barcelona).
- Préstamo concedido por importe de 236.000 euros por la entidad Banco Sabadell, S.A. el 8 de febrero de 2017: 222.332 euros pendientes de pago a cierre del ejercicio 2017. Con vencimiento el 31 de mayo de 2028, devenga un tipo de interés fijo del 3,15% anual, Cuenta con garantía hipotecaria del activo ubicado en la calle José Gutiérrez Maroto, 22 (Madrid).
- Préstamo por importe de 998.000 euros concedido por la entidad Banco Sabadell, S.A. el 23 de noviembre de 2017: 998.000 pendientes de pago a cierre del ejercicio 2017. Con vencimiento el 28 de febrero de 2030, devenga un tipo de interés fijo del 3,15% anual. Cuenta con una garantía hipotecaria del activo ubicado en la calle Pau Claris, 184 (Barcelona).

Los mencionados préstamos con entidades de crédito no están sujetos al cumplimiento de *covenants*.

La Sociedad no tiene líneas de descuento ni pólizas de crédito.



- **Deudas con empresas del grupo a largo y corto plazo**

A continuación detallamos los saldos de las deudas con empresas del grupo:

	2015	2016	2017
Deudas con empresas del grupo	-	262.881	49.739

En el ejercicio 2016 el importe de 262.881 euros correspondía a los préstamos concedidos por Fondo de Inversiones Iberoamericanos, S.L. y San Charbel Investment Ltd, los cuales fueron cancelados en el ejercicio 2017. El importe pendiente de pago de 2017 corresponde a la cuenta corriente existente con Inmobiliaria de Inv. DYS España 2017, S.L. y Park Rose Investment, S.L. (ver apartado 1.15.1 del presente Documento Informativo).

- **Acreeedores comerciales**

Dentro del apartado “Acreeedores comerciales” en el 2017 a corto plazo se incluye principalmente:

- 498.548 euros de facturas pendientes de recibir de la Sociedad Gestora (ver apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo) durante el ejercicio 2017 por servicios recibidos pero de los que a 31 de diciembre de 2017 no se había recibido la factura.
- 77.000 euros de un ingreso anticipado de un cliente.

**C. Cuenta de resultados**

Euros	2015	2016	2017
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>260.822</b>	<b>334.610</b>	<b>387.829</b>
Otros gastos de explotación	-219.055	-237.604	-837.363
Amortización del inmovilizado	-47.454	-51.400	-88.837
Deterioro y resultado por enj. del inmov.	0	451.927	0
Otros resultados	574	-12.228	1.246
<b>Resultado de explotación</b>	<b>-5.112</b>	<b>485.304</b>	<b>-537.125</b>
Ingresos financieros	0	0	108
Gastos financieros	-41.531	-59.289	-152.874
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-46.644</b>	<b>426.015</b>	<b>-689.892</b>
Impuestos	0	-76.933	0
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-46.644</b>	<b>349.082</b>	<b>-689.892</b>

- **Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios corresponde con los ingresos por arrendamientos de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad.

- **Otros gastos de explotación**

A continuación se desglosan los “Otros gastos de explotación” para el periodo analizado:

<b>Euros</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
Servicios profesionales independientes	102.855	156.835	624.503
Tributos	82.087	43.220	93.798
Gastos de comunidad	10.663	9.177	67.253
Otros servicios	23.450	28.372	51.809
<b>Total</b>	<b>219.055</b>	<b>237.604</b>	<b>837.363</b>

La partida más relevante de este epígrafe se corresponde con los servicios de profesionales independientes, que a 31 de diciembre de 2015, 2016 y 2017 tenían un saldo de 102.855 euros, 156.835 euros y 624.503 euros, respectivamente. Esta partida incluye, principalmente, los honorarios devengados por la sociedad Génesis Administradora General de Fondos, S.A. por la gestión administrativa de Park Rose, habiendo ascendido sus honorarios en los ejercicios 2016 y 2017 a 93.462 euros y a 498.548 euros, respectivamente. En 2015 los honorarios de Gesprovila Gestión, S.L. derivados de la intermediación a la compraventa del local comercial sito en la c/ Montesa, 15, ascendieron a 50.000 euros. Los otros gastos de esta partida tienen que ver, principalmente, con los gastos de abogados requeridos por el día a día y cada una de las compras realizadas, así como las auditorías anuales.

- **Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado**

Durante el ejercicio 2016 se vendieron las viviendas de la calle Diputación (Barcelona) que se dedicaban al alquiler de apartamentos turísticos, generándose una plusvalía de 442 mil euros. Durante el resto de ejercicios no ha habido enajenación de activos.

- **Gastos financieros**

Durante los ejercicios analizados, se han devengado intereses, principalmente, por las deudas con entidades de crédito por importes de 1.394.411 euros en 2015, 1.697.303 euros en 2016 y 4.597.766 euros en 2017.

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

Las cuentas anuales abreviadas correspondientes a los ejercicios 2017, 2016 y 2015 (ver Anexo II, III y IV del presente Documento Informativo) fueron auditados por Auren, el cual emitió los correspondientes informes de auditoría con fecha 18 de julio de 2018, 19 de marzo de 2018 y 16 noviembre de 2018, respectivamente, en los que no expresó opiniones con salvedades,

desfavorables o denegadas, excepto para 2015 que incluyó las siguientes salvedades posteriormente subsanadas en el ejercicio 2016:

“...

*De conformidad con la actividad principal de la Sociedad, descrita en la nota 1 de la memoria adjunta (alquiler de locales y de apartamentos turísticos), los inmuebles que se presentan en el epígrafe de Inmovilizado material del activo no corriente del balance de situación, por importe de 7.786 miles de euros, deberían clasificarse como inversiones inmobiliarias del activo no corriente del balance de situación.*

*La Sociedad no nos ha facilitado la evidencia justificada utilizada en la valoración de los inmuebles de su propiedad destinados al alquiler a 31 de diciembre de 2015, por lo que no han podido satisfacer de la razonabilidad de su valoración a esa fecha.*

*En la memoria de las cuentas anuales adjuntas, concretamente en las notas 5 (inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias) y 7 (pasivos financieros), no se informa de las garantías hipotecarias a las que se encuentran sujetos los inmuebles propiedad de la Sociedad.*

*Las deudas con entidades de crédito se presentan por su totalidad en el epígrafe de deudas con entidades de crédito a largo plazo, del pasivo no corriente del balance de situación, sin considerar la clasificación en el pasivo corriente de los créditos con vencimiento inferior a un ejercicio, por importe de 84 miles de euros. Por lo tanto, el pasivo no corriente está sobrevalorado y el pasivo corriente infravalorado en dicho importe. Asimismo, en la nota 7.2 a) de las memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2015 no se detalla el vencimiento de las deudas con entidades de crédito en los ejercicios 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, indicándose que el vencimiento de toda la deuda con entidades de crédito es superior a cinco años.*

*En el epígrafe inversiones con empresas del grupo y asociadas a corto plazo del activo corriente del balance de situación adjunto se muestra un saldo de 93 mil euros, derivados de diversas transferencias realizadas por la Sociedad a uno de sus socios, formalizadas en un contrato de fecha 31 de diciembre de 2015. Este hecho contradice lo indicado en la nota 12 de la memoria, en la que se indica que no han existido operaciones con partes vinculadas.*

*La cuenta de pérdidas y ganancias incluye gastos por importe de 78 mil euros que, por su naturaleza, corresponden a mayor coste de adquisición de los inmuebles propiedad de la Sociedad. Por lo tanto, el activo está infravalorado y los gastos de explotación sobrevalorados en 78 miles de euros.*

...”

Destacar que en el informe de auditoría para las cuentas de 2015 incluye un párrafo destacando que entre la formulación de las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2015 y el informe han sido formuladas, y en su caso, reformuladas, las cuentas de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 2017. Junto con las cuentas anuales reformuladas del ejercicio 2016, se presentaron, a efectos comparativos, las cifras del ejercicio 2015 reexpresadas, por lo que no se corresponden con las cifras del balance de situación de las cuentas anuales del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2015.

Asimismo resaltar que el informe de auditoría para el ejercicio de 2016 incluye un párrafo destacando que el administrador único en aquel momento, observó que las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016, formuladas el 30 de junio de 2017, incluían errores de clasificación en los estados financieros, omisión de información en la memoria y de hechos posteriores al cierre del ejercicio pero previos a la formulación. Motivo por el cual se procedió a reformular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016 que fueron sometidas a su aprobación por la Junta de Socios.

### **2.12.3. Descripción de la política de dividendos**

La Sociedad se encuentra obligada a distribuir dividendos equivalentes, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMI, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMI, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. En este sentido, ver la sección I.iv.1 *“Porcentajes de la preceptiva distribución de beneficios”* del apartado 2.6.3 relativo a la *“Información fiscal”*.

Destacar que a fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad en 2016 aprobó el reparto de un dividendo a cargo del resultado del ejercicio por importe de 197.389 euros (0,0533481765 euros por acción), que abonó durante el primer mes de 2017.

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

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene litigios que puedan representar un efecto significativo sobre la misma.

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

La información financiera a 31 de agosto de 2018 de la Sociedad incluida en este apartado ha sido extraída de los correspondientes estados financieros intermedios sometidos a revisión limitada por Auren. Los estados financieros intermedios a 31 de agosto de 2018 de la Sociedad, junto con su correspondiente informe de revisión limitada, se incorporan como Anexo VIII a este Documento Informativo.

A continuación se presentan las cuentas de pérdidas y ganancias del periodo de ocho meses comparativo con el del ejercicio anterior, y el balance de situación de la Sociedad a 31 de agosto de 2018, describiendo los principales epígrafes y sus variaciones:

**Cuenta de pérdidas y ganancias (periodo de 8 meses):**

<b>Euros</b>	<b>31/08/2017<sup>(*)</sup></b>	<b>31/08/2018</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>268.232</b>	<b>358.056</b>
Otros ingresos de explotación	0	17.375
Otros gastos de explotación	-214.603	-407.879
Amortización del inmovilizado	-52.343	-96.809
Otros resultados	1.218	12.458
<b>Resultado de explotación</b>	<b>2.504</b>	<b>-116.799</b>
Ingresos financieros	71	0
Gastos financieros	-114.629	-121.787
Diferencias de cambio	0	1.473
Resultado financiero	-114.558	-120.314
<b>BAI</b>	<b>-112.055</b>	<b>-237.113</b>
Impuestos	0	0
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>-112.055</b>	<b>-237.113</b>

<sup>(\*)</sup>No ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor

- **Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios corresponde con los ingresos por arrendamientos de los activos inmobiliarios de la Sociedad. La variación existente deriva del mayor número de activos alquilados con efectos desde el 1 de enero de 2018.

- **Otros gastos de explotación**

A continuación se detallan las principales partidas de Otros gastos de explotación:

<b>Otros gastos de explotación (€)</b>	<b>31/08/2017<sup>(*)</sup></b>	<b>31/08/2018</b>
Servicios profesionales independientes	64.519	261.960
Gastos de comunidad	62.980	55.368
Tributos	41.708	18.976
Servicios bancarios	3.546	17.980
IBI	11.403	14.592
Otros servicios	5.576	11.055
Primas de seguro	5.104	10.372
Resto	19.767	17.575
<b>Total</b>	<b>214.603</b>	<b>407.879</b>

<sup>(\*)</sup>No ha sido objeto de revisión limitada por parte del auditor

Los gastos incluidos bajo el epígrafe “Servicios profesionales independientes” incluyen los honorarios devengados por la sociedad Génesis Administradora General de Fondos, S.A. (gestora de la Sociedad hasta el 31 de octubre de 2018) por la gestión administrativa de Park Rose por importe de 92.640 euros, correspondiendo el resto a los honorarios de los auditores, abogados, notarios contratados, así como los gastos incurridos en el proceso de incorporación de la Sociedad al MAB.

- **Gastos financieros**

Corresponden a los intereses derivados, principalmente, de las deudas con entidades de crédito, que a 31 de agosto de 2018 ascendían a 7.920.307 euros.

**Balance de situación:**

**Activo corriente y no corriente:**

<b>Euros</b>	<b>2017</b>	<b>31/08/2018</b>
<b>Activo no corriente</b>	<b>12.998.917</b>	<b>17.914.293</b>
Inmovilizado material	253.471	649.164
Inversiones inmobiliarias	11.692.886	16.144.109
Inversiones en empresas del grupo a largo plazo	986.040	986.040
Inversiones financieras a largo plazo	66.520	134.980
<b>Activo corriente</b>	<b>1.275.396</b>	<b>1.604.490</b>
Deudores comerciales y otras ctas. a cobrar	651.145	1.289.880
Inv. en empresas del grupo a corto plazo	91.595	91.595
Inv. financieras a corto plazo	14.071	14.071
Efectivo y otros activos líq. equiv.	518.586	208.945
<b>Activo total</b>	<b>14.274.313</b>	<b>19.518.784</b>

**Inversiones inmobiliarias**

A continuación detallamos el movimiento comparativo del ejercicio 2017 y de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

<b>Movimientos de las inversiones inmobiliarias</b>	<b>2017</b>	<b>31/08/2018</b>
Saldo inicial bruto	<b>4.336.878</b>	<b>11.874.213</b>
(+) Entradas	2.134.046	4.541.311
(+) Entradas por fusión	5.403.289	0
(-) Salidas	0	0
<b>Saldo final bruto</b>	<b>11.874.213</b>	<b>16.415.524</b>

<b>Movimiento amortización inversiones inmobiliarias</b>	<b>2017</b>	<b>31/08/2018</b>
<b>Saldo inicial bruto</b>	<b>88.313</b>	<b>181.327</b>
(+) Aumento por dotaciones	36.434	90.088
(+) Aumento amort. acum. por fusión	56.580	0
(+) Aumentos por adquisiciones o traspaso	0	0
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos	0	0
<b>Saldo final bruto</b>	<b>181.327</b>	<b>271.415</b>

<b>Valor neto contable inversiones inmobiliarias</b>	<b>11.692.886</b>	<b>16.144.109</b>
--	-------------------	-------------------

Durante el periodo de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018, la Sociedad adquirió un local en Talavera de la Reina (Toledo) con un coste de adquisición, incluyendo gastos directamente relacionados con la compra, de 4.501 miles de euros. También durante este periodo se concedió un anticipo por importe de 40 miles de euros relacionado con un local en la calle Ronda de la República, 145 (Barcelona), cuya compra se formalizó el 26 de septiembre de 2018.

Durante este periodo no se produjeron bajas de inversiones inmobiliarias.

### **Deudores**

A continuación detallamos el movimiento comparativo del ejercicio 2017 y de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018:

	<b>2017</b>	<b>31/08/2018</b>
Cientes por ventas	5.218	38.353
Otros deudores	645.927	1.251.527
<b>Total</b>	<b>651.145</b>	<b>1.289.880</b>

Si bien en 2017 el saldo de “Otros deudores” corresponde, principalmente, a 498.548 euros pagados a la Sociedad Gestora (ver apartado 2.15.1 del presente Documento Informativo) por servicios recibidos durante dicho ejercicio pero que a 31 de diciembre de 2017 no se había recibido la factura, a 31 de agosto corresponden a cuentas a cobrar con la Administración Pública:

	2017	31/08/2018
	Saldo deudor	Saldo deudor
HP deudora por IVA	716	-
HP deudora por Imp. Sociedades	35.018	35.018
HP retenciones y pagos a cuenta	-	15.284
HP IVA soportado	-	983.656
Retención no residentes	11.387	11.387
<b>Total</b>	<b>47.120</b>	<b>1.045.345</b>

#### Patrimonio neto, pasivo corriente y no corriente:

Euros	2017	31/08/2018
<b>Fondos propios</b>	<b>8.920.745</b>	<b>8.683.632</b>
Capital	9.577.226	9.577.226
Reservas	33.411	33.411
Resultado de ejercicios anteriores	0	-689.892
Resultado del ejercicio	-689.892	-237.113
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>4.415.459</b>	<b>7.613.108</b>
Deudas a largo plazo	4.415.459	7.613.108
<b>Pasivo corriente</b>	<b>938.109</b>	<b>3.222.044</b>
Deudas a corto plazo	289.811	491.933
Deudas con empresas del grupo a corto plazo	49.739	1.600.478
Acreedores comerciales	598.559	1.129.633
<b>Patrimonio neto y pasivo total</b>	<b>14.274.313</b>	<b>19.518.784</b>

#### Capital social

El capital social a 31 de agosto de 2018 está compuesto por 9.577.226 participaciones, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, y numeradas correlativamente a partir de la unidad con un valor nominal de 1 euro por participación.

#### Deudas con entidades de crédito a largo y a corto plazo

Durante el periodo de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018 se han formalizado dos nuevos préstamos con garantía hipotecaria con la entidad bancaria Caixabank, S.A., siendo el nominal de cada uno de ellos de 360.000 y 3.150.700 euros, devengando un tipo de interés fijo del 2,55% y del 2,40% anual, respectivamente. Con vencimiento ambos en el 2033.

A 31 de agosto de 2018, la Sociedad tiene unas deudas con tres entidades de crédito Banco Sabadell, Corporación Abanca, S.A. y Caixabank, S.A. por importe total de 7.920.307



euros que están garantizadas por los activos que posee la Sociedad con un coste de adquisición que asciende a 16.202.778 euros.

#### **Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**

Para la adquisición del inmueble ubicado en Talavera de la Reina (Toledo), la Sociedad formalizó unos préstamos con los siguientes accionistas de la Sociedad que totalizaron 1.595.500 euros:

	<b>Euros</b>
Deuda a corto plazo con Artic Badeck	398.500
Deuda a corto plazo con Curamavida	398.500
Deuda a corto plazo con Inversiones DYS	398.500
Deuda a corto plazo con Inmb. Renta e Inv. Iberoamericanas II	325.000
Deuda a corto plazo con Inversiones Euroamericanas	75.000
<b>Total</b>	<b>1.595.500</b>

Dichos préstamos devengan un tipo de interés fijo del 1% y vencimiento el 18 de octubre de 2018, si bien se ha prorrogado 6 meses más. Resaltar que la Sociedad contempla la idea de capitalizar dichos préstamos en el corto plazo.

#### **Acreeedores comerciales**

El saldo pendiente de pago corresponde principalmente a compromisos existentes con la Administración Pública que a continuación se detallan:

	<b>2017</b>	<b>31/08/18</b>
	<b>Saldo acreedor</b>	<b>Saldo acreedor</b>
HP deudora por IVA	843	-
HP acreedor por IRPF	6.106	988
HP IVA repercutido	-	997.142
<b>Total</b>	<b>6.950</b>	<b>998.131</b>

A 31 de agosto de 2018 la Sociedad tenía abierta a inspección las liquidaciones de todos los impuestos correspondientes a ejercicios anteriores no prescritos. La Sociedad considera que ha practicado de forma adecuada las liquidaciones de todos los impuestos y no espera que, en el caso de una eventual inspección por parte de las autoridades tributarias, puedan ponerse de manifiesto pasivos adicionales de esta naturaleza que afecten a las cuentas anuales en su conjunto.

#### **2.14. Principales inversiones del Emisor en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera aportada (ver puntos 2.12 y 2.13), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a fecha del Documento. En el caso de que exista oferta de**

**suscripción de acciones previa a la incorporación, descripción de la finalidad de la misma y destino de los fondos que vayan a obtenerse.**

**2.14.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2015 y el 31 de diciembre de 2017 y el ejercicio en curso**

*En el ejercicio 2015:*

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2015 por importe total de 1.380.000 euros corresponden a:

- El 4 de agosto de 2015, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Montesa, 15 (Madrid) por importe de 1.380.000 euros.

*En el ejercicio 2016:*

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2016 por importe total de 650.000 euros corresponden a:

- El 28 de septiembre de 2016, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Arturo Soria, 301-303 (Madrid) por importe de 650.000 euros.

*En el ejercicio en 2017:*

Las inversiones realizadas a 31 de diciembre de 2017 por importe total de 7.523.350 euros corresponden a:

- El 24 de enero de 2017, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Padilla, 334-336 (Barcelona) por importe de 87.683 euros.
- El 8 de febrero de 2017, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle José Gutierrez Maroto, 22 (Madrid) por importe de 497.278 euros.
- El 11 de octubre de 2017, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Pau Claris, 184 (Barcelona) por importe de 1.535.100 euros.
- Asimismo, el edificio de oficinas ubicado en la calle Doctor Trueta, 186 (Barcelona) pasó a formar parte de la Sociedad tras la fusión por absorción de Inmobiliaria Rentas Internacionales Parkrose, S.L. (ver apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo), con un valor de 5.403.289 euros.

*En el ejercicio en curso:*

Las inversiones realizadas a 31 de agosto de 2018 por importe total de 5.457.261 euros corresponden a:

- El 14 de marzo de 2018, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Pau Claris, 162 (Barcelona) por importe 550.000 euros.
- El 31 de julio de 2018, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la Avenida de Francisco Aguirre (Talavera de la Reina) por importe 4.501.311 euros.
- El 26 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió el local comercial ubicado en la calle Ronda de la República, 145 (Barcelona) por importe de 405.950 euros.

#### **2.14.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo**

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad no tiene inversiones futuras comprometidas. Resaltar, que la Sociedad en línea con su estrategia de inversión tiene intención de crecer mediante la adquisición de nuevos activos durante el ejercicio 2019 por un importe de hasta 17 millones de euros.

#### **2.15. Información relativa a operaciones vinculadas**

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

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

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

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

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

“(…)

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

(...)"

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

<b>Euros</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>31/08/18</b>
Ingresos	334.610	387.829	358.056
Fondos Propios	3.860.759	8.920.745	8.683.632
1% Ingresos	3.346	3.878	3.581
1% Fondos Propios	38.608	89.207	86.836

Destacar que la Sociedad considera que todas las operaciones vinculadas se han realizado a precio de mercado.

(i) Operaciones realizadas con los accionistas significativos:

- El detalle de operaciones con accionistas significativos a 31 de agosto de 2018 es el siguiente:

31/08/2018	Operación 1	Operación 2	Operación 3	Operación 4	Operación 5
<b>Sociedad</b>	<b>Artic Badeck, S.L.</b>	<b>Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L.</b>	<b>Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L.</b>	<b>Inmobiliaria e Inv. DYS España 2017, S.L.</b>	<b>Inmobiliaria y Rentas e Inv. Iberoamericanas II SpA</b>
<b>Nacionalidad</b>	España	España	España	España	Chile
<b>Actividad desarrollada</b>	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas
<b>Cuentas contables</b>	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo
<b>Descripción de la operación</b>	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Préstamo
<b>Importe de la operación</b>	-398.500	-75.000	-398.500	-398.500	-325.000
<b>Saldos pendientes a 31/08/18</b>	-398.500	-75.000	-398.500	398.500	-325.000
<b>Tipo de interés</b>	1%	1%	1%	1%	1%
<b>Fecha contrato</b>	18/07/2018	18/07/2018	17/07/2018	18/07/2018	18/07/2018
<b>Fecha vencimiento</b>	18/10/2018	18/10/2018	17/10/2018	18/10/2018	18/10/2018
<b>Naturaleza de la contraprestación</b>	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria
<b>Garantías otorgadas/recibidas</b>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Resultado de la operación en PyG</b>	0	0	0	0	0

Park Rose ha recibido durante el periodo de 8 meses finalizado a 31 de agosto de 2018, facturas por servicios de mantenimiento por importe de 10.616 euros, derivados de los contratos formalizados durante el ejercicio 2017 entre la Sociedad e Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. y entre esta última sociedad e Inmobiliaria Rentas Internacionales Park Rose, S.L.U.

La Sociedad formalizó el anticipo de Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. de 220.000 euros con la compra del local ubicado en la calle Pau Claris, 162 (ver apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo).

- El detalle de operaciones con accionistas significativos a 31 de diciembre de 2017 (resaltar que a 31 de agosto de 2018 la totalidad de los préstamos están cancelados) es el siguiente:

31/12/2017	Operación 1	Operación 2	Operación 3	Operación 4	Operación 5
<b>Sociedad</b>	<b>Artic Badeck, S.L.</b>	<b>Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L.</b>	<b>Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L.</b>	<b>Inmobiliaria e Inv. DYS España 2017, S.L.</b>	<b>Inmobiliaria e Inv. DYS España 2017, S.L.</b>
<b>Nacionalidad</b>	España	España	España	España	España
<b>Actividad desarrollada</b>	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas
<b>Cuentas contables</b>	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Cuenta corriente
<b>Descripción de la operación</b>	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Préstamo
<b>Importe de la operación</b>	-315.000	-315.000	-315.000	-315.000	-44.124
<b>Saldos pendientes a 31/12/2017</b>	-637	1.546	0	369	-44.124
<b>Tipo de interés</b>	3%	3%	3%	3%	-
<b>Fecha contrato</b>	13/09/2017	13/09/2017	13/09/2017	13/09/2017	-
<b>Fecha vencimiento</b>	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	-
<b>Naturaleza de la contraprestación</b>	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria
<b>Garantías otorgadas/recibidas</b>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Resultado de la operación en PyG</b>	1.633	2.179	1.655	2.310	0

Park Rose ha recibido durante el ejercicio 2017, facturas por servicios de mantenimiento por importe de 18.702 euros, derivados de los contratos formalizados durante el ejercicio entre la Sociedad e Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. y entre esta última sociedad e Inmobiliaria Rentas Internacionales Park Rose, S.L.U.

Al cierre de ejercicio de 2017, la Sociedad registró un anticipo de 220.000 euros a la sociedad Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L., relacionado con el local ubicado en la calle Pau Claris, 162, cuya compra se formalizó en marzo de 2018 (ver apartado 2.4.2 del presente Documento Informativo).

- El detalle de operaciones con accionistas significativos a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente (resaltar que a 31 de agosto de 2018 la totalidad de los préstamos están cancelados):

31/12/2016	Operación 1	Operación 2	Operación 3	Operación 4
<b>Sociedad</b>	<b>Fondo de Inversión Iberoamericano</b>	<b>Fondo de Inversión Iberoamericano</b>	<b>San Charbel Investment LTD</b>	<b>Fondo de Inversión Iberoamericano</b>
<b>Nacionalidad</b>	Chile	Chile	Islas Vírgenes Británicas	Chile
<b>Actividad desarrollada</b>	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas
<b>Cuentas contables</b>	Póliza de crédito otorgada a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo
<b>Descripción de la operación</b>	Préstamo intragrupo	Préstamo intragrupo	Préstamo intragrupo	Préstamo intragrupo
<b>Saldos pendientes a 31/12/16</b>	330.139	102.880	80.000	80.000
<b>Tipo de interés</b>	1%	0%	0%	1%
<b>Fecha contrato</b>	31/12/2015	30/10/2016	30/10/2016	19/09/2016
<b>Fecha vencimiento</b>	31/12/2017	30/06/2017	30/06/2017	-
<b>Naturaleza de la contraprestación</b>	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria
<b>Garantías otorgadas/recibidas</b>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Resultado de la operación en PyG</b>	0	0	0	0

(ii) *Operaciones realizadas con administradores y directivos*

Durante los ocho primeros meses del ejercicio 2018 no se han realizado operaciones con el administrador único existente a dicha fecha (no hay directivos), quien a su vez no ha percibido ninguna remuneración. Adicionalmente, hay una cuenta por cobrar a dicho administrador único por importe de 14.071 euros desde 2017, que se regularizará antes del 31 de diciembre de 2018.

En relación con los servicios profesionales independientes, en concepto de gestión de las relaciones contractuales con los arrendatarios y la gestión financiera de los inmuebles, la gestión operativa del día a día de cada activo y de sus incidencias, supervisión de las instalaciones, contratos de mantenimiento y reparaciones ordinarias y el asesoramiento y gestión en relación a nuevas inversiones, prestados a la Sociedad por la sociedad chilena Génesis Administradora General de Fondos, S.A. (perteneciente a Génesis Group Servicios y Proyectos Integrados, S.A., cuya accionista al 50% es la mujer de D. Mauricio Lazcano, representante del miembro del consejo de administración de la Sociedad, Génesis Servicios Globales, S.L. -ver apartado 2.17 del presente Documento Informativo-) facturó un importe de:

- A 31 de agosto de 2018: 92.640 euros.
- A 31 de diciembre de 2017: 498.548 euros
- A 31 de diciembre de 2016: 93.462 euros.

(iii) *Operaciones realizadas entre personas, sociedad o entidades del Grupo*

- El detalle de operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del Grupo a 31 de agosto de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

31/08/18 y 31/12/2017	Operación 1	Operación 2
<b>Sociedad</b>	<b>Park Rose Investment</b>	<b>Inmobiliaria Park Rose Orlando USA, LLC</b>
<b>Nacionalidad</b>	Chile	EE.UU
<b>Actividad desarrollada</b>	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas
<b>Cuentas contables</b>	Cuenta corriente	Crédito otorgado a corto plazo
<b>Descripción de la operación</b>	Cuenta corriente	Préstamo
<b>Importe de la operación</b>		46.718
<b>Saldos pendientes a 31/12/17</b>	-4.978	89.680
<b>Tipo de interés</b>	-	2%
<b>Fecha contrato</b>	-	25/04/2017
<b>Fecha vencimiento</b>	-	25/10/2017
<b>Naturaleza de la contraprestación</b>	Dineraria	Dineraria
<b>Garantías otorgadas/recibidas</b>	n.a.	n.a.
<b>Resultado de la operación en PyG</b>	0	0

En mayo de 2017 se modificó el préstamo formalizado en abril de 2017 con Inmobiliaria Park Rose Orlando USA, LLC, habiéndose alargado el vencimiento recientemente hasta 30 de junio de 2019. Resaltar que el 31 de octubre de 2017 la Sociedad realizó otro préstamo a esta sociedad, por importe de 42.963 euros, si bien se canceló en 2018. A finales del ejercicio 2017 Inmobiliaria Park Rose Orlando USA, LLC fue absorbida por Inmobiliaria Property Holdings Corp.-USA, sociedad de nacionalidad estadounidense y participada íntegramente por Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.L.

La Sociedad adquirió en el ejercicio 2017 la totalidad del capital social de la sociedad americana Inmobiliaria Property Holding Corp.-USA, por importe de 986.040 euros.



- El detalle de operaciones realizadas entre personas, sociedades o entidades del Grupo a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

<b>31/12/2016</b>	<b>Operación 1</b>
<b>Sociedad</b>	<b>Inmobiliaria Rentas Internacionales Park Rose Iberoamericana, S.L.</b>
<b>Nacionalidad</b>	España
<b>Actividad desarrollada</b>	Arrendamiento Oficinas
<b>Cuentas contables</b>	Crédito otorgado a corto plazo
<b>Descripción de la operación</b>	Préstamo intragrupo
<b>Saldos pendientes a 31/12/16</b>	15.000
<b>Tipo de interés</b>	3%
<b>Fecha contrato</b>	28/12/2016
<b>Fecha vencimiento</b>	20 meses
<b>Naturaleza de la contraprestación</b>	Dineraria
<b>Garantías otorgadas/recibidas</b>	n.a.
<b>Resultado de la operación en PyG</b>	0

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

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

No aplica.

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

No aplica.

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

No aplica.

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

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

De acuerdo con el artículo 15 de los Estatutos Sociales, le corresponde al Consejo de Administración la gestión de los asuntos sociales, la representación legal de la Sociedad y uso de la firma social, con las más amplias facultades.

El funcionamiento del órgano de administración de la Sociedad está regulado en el artículo 16 de los Estatutos Sociales. Sus principales características son las que se indican a continuación:

#### Estructura.

El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de 3 y un máximo de 15 miembros, según determine la Junta General en cada momento.

Para ser nombrado consejero no se requiere la calidad de accionista.

#### Composición.

La composición actual del Consejo de Administración a fecha del presente Documento Informativo es la siguiente:

Consejero	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento
<b>D. Luis Alberto Akel Valech</b>	Presidente y Consejero Delgado	Ejecutivo	15/11/2018
<b>Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L.</b> (representado por D. Carlos Massu Yarur)	Vocal	Ejecutivo	15/11/2018
<b>Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L.</b> (representado por D. Salomón Minzer Muchnick)	Vocal	Ejecutivo	15/11/2018
<b>Artic Badeck, S.L.</b> (representado por D. Cristian Jijena de Solminihac)	Vocal	Ejecutivo	15/11/2018
<b>Génesis Servicios Globales, S.L.</b> (representado por D. Mauricio Lazcano Garrido)	Vocal	Dominical	15/11/2018
<b>D<sup>a</sup>. Inés Vermeulen Font</b>	Vocal	Dominical	15/11/2018
<b>D<sup>a</sup>. Cristina Gavilán Briales</b>	Vocal	Dominical	15/11/2018

Asimismo, el 15 de noviembre de 2018 Dña. Elena Escalza fue nombrada Secretaria no Consejera del Consejo de Administración de la Sociedad.

En virtud del contrato de gestión, la Gestora tiene derecho a proponer a la Junta de Accionistas el nombramiento de un miembro del Consejo de Administración de la Sociedad (actualmente, la propia Gestora).

Los consejeros con una participación directa o indirecta en el capital social de Park Rose son los que se indican a continuación a fecha del presente Documento Informativo:

Consejeros	Participación directa %	Participación indirecta %	Participación total %
D. Luis Alberto Akel Valech	0,00%	30,56%	30,56%
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L.	17,82%	0,00%	17,82%
Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L.	14,19%	0,00%	14,19%
Artic Badeck, S.L.	13,87%	0,00%	13,87%

D. Luis Alberto Akel Valech de forma indirecta controla el 30,56% de la Sociedad, a través de las sociedades Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. que ostenta una participación del 16,69% (D. Luis Alberto de manera directa controla el 2,33% y de manera indirecta el 97,67%) y Artic Badeck, S.L. que ostenta una participación del 13,87% (D. Luis Alberto de manera directa controla el 0,16% y de manera indirecta el 99,84%).

En relación a los conflictos de interés, el Contrato de Gestión prevé que en el caso de que alguno de los administradores de la Gestora sea, a su vez, miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, deberá adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y sus deberes para con la Sociedad. Además, en todo caso, el consejero de la Sociedad que sea designado a instancia de la Gestora conforme a lo previsto en el Contrato de Gestión, deberá comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto de interés en el que él o cualquier persona vinculada a él pueda incurrir, directa o indirectamente, con el interés de la Sociedad, así como abstenerse de intervenir en los acuerdos que puedan resultar afectados por dicho conflicto.

Por otra parte, entre otros, el artículo 228 y 229 de la LSC impone a los administradores el deber de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. El administrador afectado se deberá abstener de intervenir en los acuerdos o decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera. Igualmente, los administradores deben comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social, y comunicarán igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerzan.

### **Duración del cargo.**

De acuerdo con el artículo 15 de los Estatutos Sociales, los consejeros de la Sociedad ejercerán su cargo durante un plazo de 6 años, pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración.

### **Adopción de acuerdos.**

El artículo 16 de los Estatutos Sociales establece que el Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurran a las reuniones presentes o representados la mitad más uno de sus componentes, y los acuerdos se tomarán con el voto favorable de la mayoría absoluta de los concurrentes salvo excepción legal.

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

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

#### *D. Luis Alberto Akel Valech*

Presidente y accionista mayoritario de la Sociedad desde el 13 de septiembre de 2013. Actualmente es también CEO del Grupo Park, empresa chilena con más de 20 años de experiencia, en la actividad del trading comercial y en el sector inmobiliario en América, desarrollando y administrando su cartera inmobiliaria, especializado en rentas comerciales. Su empresa Park Rose Chile creada en el 2000 y especializada en inversiones inmobiliarias y comerciales, presenta una línea de diversas empresas de rentas de inmuebles y desarrollo en Chile y de empresas especializadas en el trading comercial con oficinas propias en China, España, Argentina, Bangladesh y Chile. Resaltar que participa en el accionariado de otras compañías con actividad análoga al de la Sociedad en Chile.

#### *Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L.D. (representado por D. Carlos Massu Yaru)*

Sociedad española y accionista de Park Rose, especializada en inversiones inmobiliarias. La sociedad está controlada al 100% de forma directa o indirecta por D. Carlos Massu Yarur, empresario chileno que durante más de 14 años ha ocupado diferentes cargos como subgerente comercial del Banco de Crédito e Inversiones de Chile, uno de los más importantes del país, anteriormente ha ocupado cargos de gerente en la empresa de alimentación Dos en Uno. Destacar que ostenta también la condición de accionista y director de empresas comerciales, inmobiliarias y en la industria financiera en Chile

(Banca). Resaltar que participa en el accionariado de otras compañías con actividad análoga al de la Sociedad en Chile.

*Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (representado por D. Salomón Minzer Muchnick)*

Sociedad española y accionista de Park Rose, especializada en inversiones inmobiliarias. La sociedad está controlada al 100% de forma directa e indirecta por D. Salomón Minzer Muchnick empresario chileno. Licenciado en ingeniería comercial por la Universidad Católica de Chile. Durante su trayectoria profesional ha ejercido distintos cargos de dirección en empresas del sector financiero y de textil. Destacar que ostenta también la condición de accionista y director de la sociedad Tricot, S.A. (cotizada en la Bolsa de Comercio de Chile) es una cadena de moda familiar que consta de 72 tiendas en todo Chile. Resaltar que participa en el accionariado de otras compañías con actividad análoga al de la Sociedad en Chile.

*Artic Badec, S.L. (representado por D. Cristian Jijena de Solminihac)*

Sociedad española y accionista de Park Rose, especializada en inversiones inmobiliarias. La sociedad está controlada al 100% de forma directa e indirecta por D. Luis Alberto Akel Valech, pero representado por D. Cristian Jijana de Solminihac, licenciado en ingeniería comercial por la Universidad Católica de Chile. Durante su trayectoria profesional ha ejercido distintos cargos de dirección como gerente de marketing y comercial para la empresa de alimentos Hellman's, gerente de la empresa Mall Plaza empresa inmobiliaria en Chile. Actualmente, es gerente general durante más de 10 años de la empresa Vivocorp, empresa que consolida toda la actividad inmobiliaria del holding Corpgroup uno de los grupos inmobiliarios más importantes del mercado chileno. En sus 10 años de trayectoria ha incorporado una extensa base de activos de renta comercial de primer nivel en la mayoría de las regiones de Chile (administran más de 528.260 m<sup>2</sup> de área bruta locataria en rentas comerciales).

*Génesis Servicios Globales, S.L. (representado por D. Jose Mauricio Lazcano Garrido)*

Sociedad española que actualmente es la Gestora de la Sociedad. El administrador único de dicha sociedad es D. José Mauricio Lazcano Garrido, licenciado en ingeniería por la UTEM de Chile, cuenta con una amplia y sólida experiencia en la Banca, desarrollando puestos ejecutivos de varias empresas y más de 15 años como banquero privado en Banco Chile, CORPBANCA y en CELFIN CAPITAL (Hoy BTG PACTUAL Chile) uno de los bancos de inversión más importantes de Latinoamérica. Actualmente, es director comercial del Family Office GENESIS especializado en líneas de negocios inmobiliario, financieros y de inversión. Resaltar que participa en el accionariado de otras compañías con actividad análoga al de la Sociedad en Chile. Destacar que su mujer es propietaria del 50% de la Sociedad Gestora.

D<sup>a</sup>. Inés Vermeulen Font

Licenciada en Administración y Dirección de Empresas (Universidad Ramón Llul) y Master en Fiscalidad (Universidad Pompeu Fabra). Asesora fiscal y contable, con más de 10 años de experiencia en el estudio, planteamiento, y desarrollo de la fiscalidad y contabilidad/ finanzas de grupos de sociedades en el ámbito nacional e internacional. Ha trabajado en despachos reconocidos tales como GARRIGUES ABOGADOS Y ASESORES TRIBUTARIOS, PLANA ARTUS y PEDROSA LAGOSA SA. Actualmente es la responsable del departamento de contabilidad y finanzas de varias sociedades propiedad de D. Luis Alberto Akel Valech.

D<sup>a</sup>. Cristina Gavilán Briales

Licenciada en Ciencias Empresariales (Universitat de Barcelona), Master de Dirección de Organizaciones en la Economía del Conocimiento (Universitat Oberta de Catalunya) y Master Marketing Digital cursando actualmente (Universitat Oberta de Catalunya). Durante más de 20 años ha ocupado varios cargos de dirección en empresas del sector Textil. Actualmente, es la responsable de desarrollo y estrategia de la empresa Park Rose España, S.L. (empresa del sector textil).

Ninguno de los administradores de Park Rose mencionados ha sido imputado, procesado, condenado o sancionado administrativamente por infracción de la normativa bancaria, del mercado de valores o de seguros y por ningún otro motivo.

D<sup>a</sup>. Elena Escalza (Secretaria no Consejera)

Licenciada en Derecho por la Universidad de Barcelona. Durante más de 7 años trabajó en el bufete Aguilar Canosa, despacho especialista en inversiones exteriores en España y derecho mercantil. Desde 1994 trabaja en el bufete Conde-Escalza, despacho especialista en derecho mercantil y societario, civil, sucesiones, empresa familiar y fundaciones y asociaciones. Cuenta con una amplia experiencia y conocimientos en materia de arrendamientos urbanos y en Derecho inmobiliario e Hipotecario y respecto de la gestión y seguimientos de trámites y gestiones ante las Administraciones y Registros Públicos.

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

El artículo 17 de los Estatutos Sociales de la Compañía establece que el cargo de administrador es retribuido. La retribución de todos los miembros del Consejo de Administración, tanto aquellos que desempeñen funciones ejecutivas, consistirá en una

asignación en dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración, podrá ser diferente en función del cargo o responsabilidades asignadas a cada miembro del Consejo de Administración.

Adicionalmente, la retribución de los miembros del Consejo de Administración que tengan atribuidas funciones ejecutivas podrá consistir en (i) una asignación fija anual, (ii) una remuneración variable anual cuyo devengo dependerá del grado de cumplimiento de parámetros objetivos fijados anualmente por el Consejo de Administración, y (iii) una indemnización por cese debido al incumplimiento de las funciones de Consejero.

Asimismo, los miembros del Consejo de Administración que desempeñen funciones ejecutivas percibirán la compensación oportuna por los gastos en que puedan incurrir por el desempeño de las funciones atribuidas para la gestión de la Sociedad.

Con fecha 15 de noviembre de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó que los vocales del Consejo de Administración percibirán un importe de 600 euros por sesión a la que asistan, previéndose la celebración de cuatro sesiones al año, todo ello al amparo de la delegación de la Junta General en el Consejo de Administración para la determinación y la distribución del importe máximo de remuneración anual del conjunto de miembros del Consejo de Administración y en cumplimiento del artículo 17 de los estatutos sociales de la Sociedad.

La Sociedad no ha aprobado para los consejeros (i) sistemas de retribución basados en entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones, ni (ii) cláusulas de garantía o “blindaje” para casos de extinción de sus contratos, despidos o cambio de control.

El Consejero Delegado y los consejeros que pueden desempeñar funciones ejecutivas no perciben remuneración adicional alguna por el desempeño de dichas funciones de conformidad con el contenido de los contratos suscritos por la Sociedad con cada uno de ellos.

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

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no cuenta con empleados en plantilla.

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

A fecha del presente Documento Informativo, Park Rose cuenta con 5 accionistas con participación directa superior al 5% del capital social y 21 accionistas con una participación directa inferior al 5% del capital social. De esta manera, la Sociedad cumple con el requisito de difusión en el momento de su incorporación al MAB.

A continuación se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad con participaciones directas:

<b>Accionistas</b>	<b>Nº acciones</b>	<b>Valoración (*)</b>	<b>Particip. directa (%)</b>
Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L.	1.706.669	1.928.536	17,82%
Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L.	1.598.563	1.806.376	16,69%
Inmobiliaria e Inversiones DYS España, S.L.	1.359.244	1.535.946	14,19%
Artic Badeck, S.L.	1.328.230	1.500.900	13,87%
Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas I SPA-Chile	1.281.864	1.448.506	13,38%
21 Accionistas minoritarios	2.169.912	2.452.001	22,66%
Autocartera	132.744	150.001	1,39%
<b>Total</b>	<b>9.577.226</b>	<b>10.822.265</b>	<b>100,00%</b>

(\*) En base al precio de referencia de 1,13 por acción establecido por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 20 de diciembre de 2018

A continuación se muestra la tabla resumen de los accionistas de la Sociedad con participaciones indirectas:

<b>Accionistas</b>	<b>Nº acciones</b>	<b>Valor Mercado (*)</b>	<b>Participación indirecta (%)</b>
D. Luis Alberto Akel Valech	2.926.793	3.307.276	30,56%
D. Carlos Massu Yarur	1.749.099	1.976.482	18,26%
D. Salomón Minzer Muchnick	1.359.244	1.535.946	14,19%
<b>Total</b>	<b>6.035.136</b>	<b>6.819.704</b>	<b>63,01%</b>

(\*) En base al precio de referencia de 1,13 por acción establecido por el Consejo de Administración de la Sociedad con fecha 20 de diciembre de 2018

A continuación detallamos los accionistas que de forma directa e indirecta tienen una participación superior o igual al 5%:

- D. Luis Alberto Akel a través de: (i) Inversiones Euroamericanas Park Rose, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 2,33% e indirectamente el 97,67%) controla el 16,69% de la Sociedad; y (ii) Artic Badeck, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 0,16% e indirectamente el 99,84%) controla el 13,87% de la Sociedad.
- D. Carlos Massu a través de: (i) Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 1% e indirectamente el 99%) controla el 17,82% de la Sociedad; (ii) Inmobiliaria Rentas e Inversiones Iberoamericanas I SPA-Chile (sociedad de la que controla el 13,38% del capital) controla el 3,31% de la Sociedad.
- D. Salomón Minzer a través de Inmobiliaria e Inversiones DYS España, S.L. (sociedad de la que controla el 100% del capital, de manera directa el 0,01% e indirectamente el 99,99%) controla el 14,19% de la Sociedad.



A continuación se detallan los consejeros que tienen una participación igual o superior al 1% de la Sociedad de forma directa o indirecta:

Consejeros	Participación directa (%)	Participación indirecta (%)	Participación total (%)
<b>D. Luis Alberto Akel Valech</b>	0,00%	30,56%	30,56%
<b>Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L.</b> (representado por D. Carlos Massu Yarur)	17,82%	0,00%	17,82%
<b>Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L.</b> (representado por D. Salomón Minzer Muchnick)	14,19%	0,00%	14,19%
<b>Artic Badeck, S.L.</b> (representado por D. Cristian Jijena de Solminihac)	13,87%	0,00%	13,87%

## 2.20. Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación al MAB. No obstante a lo anterior, en caso de que de la Sociedad necesitara fondos derivados de su actividad durante dicho periodo, los principales accionistas indirectos (D. Luis Alberto Akel, D. Carlos Massu y D. Salomón Minzer) se comprometen a aportarlo. Asimismo, dado que la Sociedad estima adquirir nuevos activos durante el ejercicio 2019, financiará dichas compras con aportaciones de los accionistas y préstamos de entidades financieras.

## 2.21. Declaración sobre la estructura organizativa de la Compañía

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

## 2.22. Declaración sobre la existencia Reglamento interno de conducta

El Consejo de Administración ha aprobado con fecha 15 de noviembre de 2018 un Reglamento Interno de Conducta, si bien según el reciente Real Decreto-ley 19/2018, de 23 de noviembre, de servicios de pago y medidas urgentes en materia financiera, que modifica la redacción del artículo 225.2 de la Ley del Mercado de Valores, no es obligatorio remitirlo a la CNMV.

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

El Reglamento Interno de Conducta, está disponible en la página web de la Sociedad ([www.parkroseinmobiliaria.com](http://www.parkroseinmobiliaria.com)).

## **2.23. Factores de riesgo**

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

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

### **2.23.1. Riesgos operativos y de valoración**

#### *2.23.1.1. Influencia actual de los actuales Accionistas Mayoritarios*

La Sociedad se encuentra controlada de manera directa al 75,96% por 5 accionistas, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los intereses de los accionistas minoristas, que mantendrán una participación minoritaria, por lo que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

#### *2.23.1.2 Riesgos derivados de la concentración del número de clientes*

Los activos que posee la Sociedad (directa e indirectamente) se encuentran arrendados a 31 inquilinos. A 31 de agosto de 2018, 2 inquilinos representaron el 30% del importe neto de la cifra de negocios (los primeros 5, representaron el 52%).

En caso de no renovación de sus contratos de alquiler, la Sociedad podría tener que mantener activos vacíos durante el proceso de búsqueda de nuevos inquilinos, pudiendo verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *2.23.1.3 Concentración geográfica*

La Sociedad posee en Barcelona el 57% del valor de mercado de la cartera a 31 de agosto de 2018. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dichas localidades o de un cambio en las condiciones económicas particulares que se presenten en estas localidades, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *2.23.1.4 Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación de otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad*

Los representantes de los consejeros de la Sociedad ejercen el cargo de consejeros en otras sociedades con similar actividad que el objeto social de la Sociedad. En este sentido, existe el riesgo de que los mencionados consejeros se encuentren en una situación de conflicto de interés dado que las sociedades que gestionan, pueden en algún momento competir.

#### *2.23.1.5. Conflicto de interés con el gestor de la Sociedad*

Tal y como se ha expuesto en el apartado 2.6.1 del presente Documento Informativo, la Sociedad suscribió con Génesis Servicios Globales, S.L. un contrato de gestión que entró en vigor el 1 de noviembre de 2018.

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

Asimismo, la Sociedad Gestora es miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, lo que podría dar lugar a situaciones puntuales de conflictos de interés en relación con la prestación de servicios que realiza la propia Sociedad Gestora.

#### *2.23.1.6. Conflictos de interés con partes vinculadas*

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

#### *2.23.1.7 Riesgos asociados a la valoración*

A la hora de fijar la valoración de las acciones de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad ha tomado en consideración el informe realizado por Gesvalt de los activos y fondos propios de la Sociedad a 31 de agosto de 2018. Para la fijación de dicho precio, la Sociedad ha contemplado hipótesis relativas, entre otras, al grado de ocupación de los inmuebles, la futura actualización de las rentas y la rentabilidad de salida estimada, con las que un potencial inversor podría no estar de acuerdo. En caso de que los elementos subjetivos empleados en el cálculo evolucionaran negativamente, la valoración del activo

de Park Rose sería menor y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, los resultados o la valoración de la Sociedad.

#### *2.23.1.8 Riesgo derivado del resultado de las inspecciones técnicas de la edificación (ITE)*

En aplicación de la normativa urbanística vigente, tres de los inmuebles en los que se ubican tres activos de la Sociedad están sujetos a ITE, uno de ellos ha obtenido una ITE desfavorable que debe ser subsanada, otro tiene ITE vigente hasta 2018 y el tercero hasta 2021.

En caso de que las comunidades de propietarios de los referidos inmuebles tuvieran que hacer frente a alguna inversión/sanción como resultado de las mencionadas ITE, éstas podrían repercutir dichos costes a la Sociedad a prorrata de la participación de su activo en el inmueble en cuestión.

#### *2.23.1.9 Riesgos de cambios normativos*

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

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

#### *2.23.1.10 Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales y otras obligaciones de pagos derivados del contrato de alquiler y a la solvencia y liquidez de los clientes*

Si alguno de los arrendatarios de los diferentes activos de la Sociedad atravesara circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Igualmente, si alguno de los arrendatarios de los diferentes edificios de la Sociedad, se viera obligado a cesar temporal o definitivamente su actividad, por no disponer de los permisos necesarios para el ejercicio de la misma o por incumplimiento de las condiciones de los permisos, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *2.23.1.11 Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrolla la Sociedad. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración del Emisor.

#### *2.23.1.12 Riesgos derivados de reclamaciones de responsabilidad y de cobertura insuficiente bajo los seguros*

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

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

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

#### *2.23.1.13 Riesgos de la gestión del patrimonio*

La actividad de la Sociedad es principalmente la de alquiler de productos patrimoniales. Una incorrecta gestión de esta actividad conlleva un riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados. Por lo tanto, si la Sociedad Gestora no consigue que sus inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o la renovación de dichos contratos se realiza en términos menos favorables para el Emisor o no se consiguen nuevos arrendatarios, podría producirse una disminución del nivel de ocupación y o las rentas de los inmuebles, lo que conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

Por otra parte, en el negocio de patrimonio existe el riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los clientes que podría ocasionar impagos de los alquileres, lo cual implicaría una disminución en los ingresos por parte de la Sociedad y, si el riesgo de insolvencia se

generalizara, repercutir en una disminución significativa del valor del activo. Además, la adquisición o rehabilitación de nuevos inmuebles destinados a arrendamiento implica importantes inversiones iniciales que pueden no verse compensadas en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Asimismo, las significativas inversiones realizadas para el mantenimiento y gestión de los inmuebles, tales como, impuestos, gastos por servicios, seguros, costes de mantenimiento y renovación, generalmente no se reducen de manera proporcional en caso de disminución de los ingresos por las rentas de dichos inmuebles.

Si la Sociedad Gestora no lograra unos niveles de ocupación elevados o disminuyera la demanda en el mercado de alquiler por otros factores, o no fuera capaz de disminuir los costes asociados por el mantenimiento y la gestión de los inmuebles en caso de disminución de los ingresos por rentas, las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor podrían verse significativamente afectados.

#### *2.23.1.14 Incumplimiento de los contratos de arrendamiento*

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

#### *2.23.1.15 Posible responsabilidad de la Sociedad por las actuaciones de contratistas y subcontratistas*

La Sociedad Gestora puede decidir contratar o subcontratar trabajos de rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado, estos contratos se firman tanto con empresas constructoras como reformas integrales.

Los contratistas o subcontratistas con los que trabaja la Sociedad son generalmente empresas de reconocido prestigio y prestan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo y la Sociedad Gestora mediante el personal con el que cuenta supervisa sus actividades. No obstante, estos subcontratistas podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras o de otro tipo que no les permitan ejecutar a tiempo lo convenido, dando lugar a que la Sociedad tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos. La Sociedad trabaja con una amplia base de empresas constructoras o de reforma con el objeto de minimizar cualquier tipo de retraso que se pueda producir.

Aunque la Sociedad verifica el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de la seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente

contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría, en determinadas circunstancias, conllevar la responsabilidad de la Sociedad frente a estas obligaciones.

#### *2.23.1.16 Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*

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

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

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

### **2.23.2. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés**

#### *2.23.2.1 Nivel de endeudamiento*

Park Rose tiene una deuda con entidades de crédito por un importe total de 7.920.307 euros a 31 de agosto de 2018 devengando intereses variables y fijos. El Loan to Value (en adelante, “LTV”) a 31 de agosto de 2018, entendiéndose como tal el ratio equivalente al valor de la deuda entre el valor de mercado del activo es 36,2%.

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

#### *2.23.2.2 Posible limitación a incrementar el nivel de apalancamiento*

Park Rose lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, la Sociedad está recurriendo a financiaciones hipotecarias y ampliaciones de capital. A 31 de agosto de 2018 los recursos propios representaban el 44,5% del total del pasivo, pero el objetivo estratégico

de la Sociedad contempla un mayor apalancamiento, con un ratio *Loan To Value* máximo del 75% (a 31 de agosto de 2018 era del 36,2%, ver apartados 2.6.2 y 2.6.4 del presente Documento Informativo).

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

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

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

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

#### *2.23.2.3 Riesgo de ejecución de la hipoteca existente sobre parte de los activos inmobiliarios de la Sociedad*

A la fecha del presente Documento Informativo parte de los activos propiedad de Park Rose, se encuentran hipotecados a favor de las entidades financieras que han concedido préstamos. En caso de que Park Rose incumpla las obligaciones contractuales de dichos préstamos, las entidades financieras podrían ejecutar las garantías, por lo que los activos inmobiliarios hipotecados de Park Rose pasarían a ser de su propiedad.

### **2.23.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario**

#### *2.23.3.1 Ciclicidad del sector*

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

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

#### *2.23.3.2 Riesgo de competencia*

Las actividades en las que opera Park Rose se encuadran en un sector competitivo en el que



operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

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

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

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

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

#### *2.23.3.3 Riesgo de falta de licencia de ocupación o de actividad*

Para la explotación de los activos inmobiliarios, Park Rose necesita obtener las pertinentes licencias municipales de ocupación. Dado que la obtención de dichas licencias está habitualmente sujeta a complejos procedimientos administrativos, Park Rose podría verse impedido para utilizar el inmueble dentro del plazo inicialmente previsto lo cual podría provocar un impacto adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad.

Igualmente, la falta o retraso por parte de la Sociedad en la obtención de permisos y autorizaciones administrativas, o en el cumplimiento de determinados requisitos administrativos, urbanísticos o relacionados con la seguridad y condiciones técnicas, la habitabilidad, o el uso y destino de los inmuebles, podría afectar negativamente al negocio de la Sociedad.

#### *2.23.3.4 Grado de liquidez de las inversiones*

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

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de

su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a Park Rose a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

#### **2.23.4. Riesgos ligados a las acciones**

##### *2.23.4.1. Riesgo de falta de liquidez*

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

##### *2.23.4.2. Evolución de la cotización*

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

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

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

##### *2.23.4.3. Recomendaciones de buen gobierno*

Si bien no le resulta de aplicación a la Sociedad por no tener el Mercado Alternativo Bursátil la consideración de mercado secundario oficial, la Sociedad no ha implantado a la fecha de este Documento Informativo ninguna de las recomendaciones contenidas en el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Esto implica que determinada información que podría interesar a potenciales inversores no se facilite a través de los mismos medios ni con la misma transparencia que en sociedades cotizadas en mercados secundarios oficiales.

##### *2.23.4.5 Free float limitado*

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cuenta con 21 accionistas minoritarios, todos ellos con una participación en el capital inferior al 5%, son propietarios de 2.169.912 acciones, que representan un 22,66% del capital social de Park Rose con un valor total estimado de mercado aproximadamente 2,4 millones de euros, por lo que se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

No obstante, con el objeto de cumplir con los requisitos de liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2018, la Sociedad ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez (ver apartado 3.9 del presente Documento Informativo), una combinación de 150.000 euros en efectivo y 132.744 acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de 150.000 euros considerando el precio de referencia por acción de 1,13 euros.

## **2.23.5. Otros Riesgos**

### *2.23.5.1 Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs*

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

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

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

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal

especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

#### *2.23.5.2 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos*

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

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

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización por parte de aquellos accionistas de la Sociedad que con una participación igual o superior al 5% cuya tributación, en su respectiva jurisdicción sobre los dividendos recibidos sea inferior a un tipo del 10%, a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de determinados inversores. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a dichos accionistas que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

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

### **3. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

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

Con fecha 15 de noviembre de 2018 la Junta General Universal y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMI.

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de la Sociedad está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 9.577.226 euros, representado por 9.577.226 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una de ellas, de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta.

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

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

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

A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad cumple con el requisito de difusión establecido por la Circular del MAB 2/2018 dado que cuenta con 20 accionistas que tienen una participación inferior al 5% del capital social de la Sociedad, que en su conjunto poseen 1.769.912 acciones, con un valor estimado de mercado de 2.000.000,56 euros considerando el precio de referencia por acción de 1,13 euros, y por tanto, superior a 2.000.000 euros establecidos por dicha Circular.

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

El régimen legal aplicable a las acciones de Park Rose es el previsto en la ley española y, en concreto, en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley de SOCIMI, en la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto-ley 21/2017 de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores, así como por cualquier otra normativa que las desarrolle, modifique o sustituya.

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas.

Las acciones del Emisor están denominadas en euros.

Todas las acciones de la Compañía son acciones ordinarias y no existe otro tipo de acciones en la Sociedad, todas las acciones gozan de los mismos derechos políticos y económicos.

En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en la normativa vigente o los Estatutos Sociales de Park Rose:

- *Derecho a percibir dividendos.*

Todas las acciones tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones y, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMI en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 2.6.3 del presente Documento Informativo.

- *Derechos de asistencia.*

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

Los administradores deberán asistir a la Junta General.

La asistencia a la Junta General podrá realizarse bien acudiendo al lugar en que vaya a realizarse la reunión, bien a otros lugares conectados con aquél por sistemas telemáticos que permitan el reconocimiento e identificación de los asistentes, la permanente comunicación entre los concurrentes, independientemente del lugar en que se encuentren, así como la intervención y emisión del voto en tiempo real. La convocatoria de la Junta General deberá indicar la posibilidad de asistencia temática, especificando la forma en que podrá efectuarse.

- *Derechos de voto y representación.*

Cada acción confiere el derecho a emitir un voto.

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

La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General, en los términos y con el alcance establecido en la LSC. La representación es siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.

- *Derechos de suscripción preferente.*

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

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

- *Derecho de información*

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

Por último, hay que destacar que, tal como se establece en el artículo 12 de los Estatutos Sociales, las acciones de la Sociedad llevan aparejada la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias indicadas en el mismo que se transcriben a continuación.

#### **“ARTÍCULO 12.- PRESTACIONES ACCESORIAS.-**

*Las acciones llevan aparejadas la realización y cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación y que no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado:*

- (a) Accionistas titulares de participaciones significativas:*

*Todo accionista que (i) sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo por la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley de SOCIMIs) (la "Participación Significativa") o (ii) adquiera acciones que supongan alcanzar, con las que ya posee, la Participación Significativa en el capital de la Sociedad, (en ambos casos, el "Accionista Relevante") deberá comunicar estas circunstancias al Órgano de Administración, en el plazo de cuatro (4) días hábiles desde que hubiera devenido titular del referido porcentaje en el capital social.*

*Igualmente, todo Accionista Relevante que haya alcanzado esta Participación Significativa en el capital social de la Sociedad, deberá comunicar al Órgano de Administración cualquier adquisición posterior, con independencia del número de acciones adquiridas.*

*Igual declaración a las indicadas en los dos párrafos precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad que representen un porcentaje igual o superior al cinco por ciento (5%) del capital social o aquel porcentaje de participación que, para el devengo para la Sociedad del gravamen especial por Impuesto sobre Sociedades, prevea en cada momento la normativa vigente en sustitución o como modificación del artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares (en todos los casos previstos en este apartado, un "Titular de Derechos Económicos Relevantes"), junto con la comunicación prevista en los apartados precedentes, el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes afectado deberá facilitar al Órgano de Administración de la Sociedad:*

- (i) Un certificado de residencia a efectos del correspondiente impuesto personal sobre la renta expedido por las autoridades competentes de su país de residencia. En aquellos casos en los que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes resida en un país con el que España haya suscrito un convenio para evitar la doble imposición en los impuestos que gravan la renta, el certificado de residencia deberá reunir las características que prevea el correspondiente convenio para la aplicación de sus beneficios.*
- (ii) Un certificado expedido por persona con poder bastante acreditando el tipo de gravamen al que está sujeto para el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevante el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de que el Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevantes es beneficiario efectivo de tal dividendo.*

*El Accionista Relevante o el Titular de Derechos Económicos Relevante deberá entregar a la Sociedad los referidos certificados dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha en la que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Órgano de Administración acuerde la distribución de cualquier dividendo o de cualquier importe análogo (reservas, etc.).*

*Si el obligado a informar incumpliera esta obligación el Órgano de Administración de la Sociedad podrá presumir que el importe a distribuir (dividendo o análogo) está exento o que tributa a un tipo de gravamen inferior al previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya.*

*Alternativamente, el Órgano de Administración de la Sociedad podrá solicitar, con cargo al importe a distribuir (dividendo o análogo) que corresponda a las acciones del Accionista Relevante o del Titular de Derechos Económicos Relevantes, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el Accionista Relevante o del Titular de Derechos*



*Económicos Relevantes resida para que se pronuncie sobre la sujeción a gravamen de los importes a distribuir por la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad será exigible el día anterior al pago del dividendo o importe análogo correspondiente a las acciones del accionista o del Titular de Derechos Económicos Relevantes y podrá ser compensado con cargo al mismo.*

*El porcentaje de participación igual o superior al 5% del capital al que se refiere este apartado (a) se entenderá: (i) automáticamente modificado si variase el que figura previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o en la norma que la sustituya en el futuro, y, por tanto, (ii) reemplazado por el que se recoja en cada momento en la referida normativa.*

*(b) Accionistas sujetos a regímenes especiales:*

*Todo accionista que se encuentre sujeto en su jurisdicción de origen a cualquier clase de régimen jurídico especial en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios ("benefit plans", tales como ERISA), deberá comunicar al Órgano de Administración:*

- (i) dicha circunstancia; y*
- (ii) cualquier adquisición o transmisión de acciones posterior, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas.*

*Igual declaración a las indicadas en los apartados (i) y (ii) precedentes deberá además facilitar cualquier persona que sea titular de derechos económicos sobre acciones de la Sociedad, incluyendo en todo caso aquellos titulares indirectos de acciones de la Sociedad (cualquiera que fuere su porcentaje de titularidad) a través de intermediarios financieros que aparezcan formalmente legitimados como accionistas en virtud del registro contable pero que actúen por cuenta de los indicados titulares.*

*Los accionistas y titulares de derechos económicos mencionados anteriormente, dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la fecha de la notificación por escrito que en tal sentido les pueda dirigir la Sociedad (un "Requerimiento de Información") deberán suministrar por escrito la información que la Sociedad les requiera y que obre en conocimiento del accionista o del titular de derechos económicos (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida (sin perjuicio de la generalidad de cuanto antecede) cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o titulares de derechos económicos son susceptibles de encontrarse en la situación descrita anteriormente.*

*La Sociedad podrá efectuar un Requerimiento de Información en cualquier momento y podrá enviar uno o más Requerimientos de Información al mismo accionista o titular de derechos económicos con respecto a las mismas acciones o a intereses sobre las mismas acciones.*

*Sin perjuicio de las obligaciones que se regulan en el presente artículo, el Órgano de Administración supervisará las adquisiciones y transmisiones de acciones que se efectúen y*

*adoptará las medidas que resulten oportunas para evitar los perjuicios que en su caso pudieran derivarse para la propia Sociedad o sus accionistas de la aplicación de la normativa vigente en materia de fondos de pensiones o planes de beneficios que pueda afectarles en sus respectivas jurisdicciones.*

*Si el obligado a informar incumpliera la obligación de información configurada en cualquiera de los párrafos precedentes de este apartado (b), el Órgano de Administración podrá acordar en cualquier momento posterior exigir del accionista incumplidor una cláusula penal equivalente al valor teórico contable de las acciones en cuestión afectadas por el citado cumplimiento (las "Acciones Incumplidoras" de acuerdo con el último balance de la Sociedad auditado y publicado que no será sustitutiva de la indemnización de los daños y perjuicios que dicho incumplimiento pudiera tener. Dicha cláusula penal y, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, será exigible desde el momento en que sea acordada por el Órgano de Administración y la misma, así como la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados que en su caso corresponda, podrán ser compensadas con cargo a los dividendos o importes análogos correspondiente a las Acciones Incumplidoras que en el futuro se puedan distribuir.*

*Queda autorizada a todos los efectos la libre transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo estas prestaciones accesorias) por actos inter vivos o mortis causa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 anterior.”*

#### **“ARTÍCULO 19.- OBLIGACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS**

*(...)*

*Hasta que se produzca el cumplimiento de la Prestación Accesorias a que se refiere el artículo 12 de los estos Estatutos, la Sociedad retendrá a aquellos accionistas o titulares de derechos económicos sujetos a las obligaciones establecidas en dicho artículo, una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer. Una vez cumplida la Prestación Accesorias, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad.*

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

*(...)”*

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

No existen restricciones estatutarias a la libre transmisibilidad de las acciones, a excepción de la transmisión de las acciones por ofertas de adquisición que puedan suponer un cambio de control (entendido como la adquisición por un accionista determinado de una participación superior al 50%

del capital de la Sociedad) que está sometida a condición o restricción compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI, tal y como se desprende del artículo 9º de los Estatutos Sociales, cuyo texto se transcribe en el apartado 3.7 del presente Documento Informativo.

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

A la fecha del presente Documento Informativo, los socios de Park Rose no tienen suscrito ningún acuerdo entre accionistas.

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

De conformidad con el artículo Primero de la Circular del MAB 2/2018, los accionistas que tienen más del 5% del capital social de la Sociedad de manera directa e indirecta y los consejeros de la Sociedad (D. Luis Alberto Akel Valech, Inmobiliaria e Inversiones Curamavida, S.L. (representado por D. Carlos Massu Yarur), Inmobiliaria e Inversiones DYS España 2017, S.L. (representado por Salomón Minzer Muchnick) y Artic Badec (representado por D. Cristian Jijena de Solminihac), tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la Sociedad al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del proveedor de liquidez u otras que sean objeto de una oferta de venta, tenga o no consideración de oferta pública.

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

Los estatutos sociales de la Compañía están adaptados a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la regulación del MAB relativa a SOCIMI) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad, conforme a la redacción del artículo 9º de los Estatutos Sociales, cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 2.4 anterior y es el siguiente:

***"Artículo 9º. TRANSMISIÓN DE ACCIONES.-** Las acciones podrán transmitirse libremente de conformidad con lo establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en la normativa reguladora del Mercado Alternativo Bursátil.*

*Transmisión en caso de cambio de control:*

*La persona que pretenda adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra, en los mismos términos y condiciones, dirigida a la totalidad de los accionistas de la Sociedad.*

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

- b) La obligación de comunicación de participaciones significativas y de pactos parasociales suscritos entre accionistas de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 10º de los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

**“Artículo 10º.- COMUNICACIÓN DE PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS Y PACTOS PARASOCIALES.**

*Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, para cualquier título, que determine que su participación total, directa e indirecta, alcance, supere o descienda, respectivamente por encima o por debajo del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

*Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la comunicación será obligatoria cuando la participación total, directa e indirecta, de dicho administrador o directivo alcance, supere o descienda, respectivamente, el 1% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación a comunicar.*

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

**Pactos parasociales:**

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

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto (o al Secretario del Consejo de Administración en defecto de designación expresa) y dentro del plazo máximo de cuatro (4) días hábiles a contar desde aquel en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

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

- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación de la Sociedad en el MAB, conforme al artículo 11 de los Estatutos Sociales vigentes, cuya redacción literal es la siguiente:

*“Artículo 11º.- EXCLUSIÓN DE NEGOCIACIÓN.- En el supuesto de que la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación en el Mercado Alternativo Bursátil de las acciones representativas del capital social sin voto favorable de alguno de los accionistas de la Sociedad, ésta estará obligada a ofrecer a dichos accionistas la adquisición de sus acciones al precio que resulte conforme a lo previsto en la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación. Previo acuerdo de la Junta General de Accionistas, la oferta podrá ser realizada por un tercero.*

*La sociedad no estará sujeta a la obligación anterior cuando acuerde la admisión a cotización de sus acciones en un mercado secundario oficial español con carácter simultáneo a su exclusión de negociación del Mercado”.*

### **3.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General**

La Junta General de Accionistas de la Compañía se rige por lo dispuesto en la LSC y en los Estatutos Sociales (artículos 13 a 14):

a) *Convocatoria.*

El Consejo de Administración deberá convocar la Junta General Ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la Junta General Extraordinaria siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta.

La Junta General será convocada mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad si ésta hubiera sido creada, inscrita y publicada en los términos legalmente aplicables. En caso contrario, la convocatoria se hará mediante comunicación individual y escrita remitida a la dirección a efectos de notificaciones o a la dirección de correo electrónico de cada accionista indicada por cada uno de ellos, a través de un procedimiento que permita la acreditación fehaciente del envío del mensaje electrónico de dicha convocatoria, como pueda ser la solicitud de confirmación de lectura, o por el acuse de recibo del accionista.

En todo caso la convocatoria expresará el nombre de la Sociedad, la fecha, hora y lugar de la reunión, así como el Orden del Día, en el que figurarán los asuntos a tratar, así como el nombre de la persona o personas que realicen la comunicación, y, en los supuestos legalmente previstos, el derecho de los accionistas a examinar en el domicilio social y, en su caso, obtener de forma gratuita e inmediata, los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la Junta y los informes preceptivos. Podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar, en la que, si procediera, se reunirá la Junta General en segunda convocatoria; entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, al menos, un plazo de 24 horas.

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

*b) Quorum de constitución.*

Respecto al quorum de constitución de la Junta General se estará a lo dispuesto en la LSC, en tanto no esté regulado por los Estatutos Sociales.

En este sentido de acuerdo a la LSC, la Junta General, sea ordinaria o extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta, sea ordinaria o extraordinaria, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante, para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la Junta quedará válidamente constituida como Junta universal siempre que esté presente o representado todo el capital y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el orden del día.

*c) Derecho de asistencia.*

Tendrán derecho a asistir a las Juntas Generales, por sí o representados, los accionistas que tengan inscritas sus acciones en el correspondiente registro contable de anotaciones en cuenta, con 5 días de antelación a aquél en el que haya de celebrarse la Junta General, debiendo proveerse los accionistas de la correspondiente acreditación.

*d) Derecho de representación.*

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, aunque esta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta General, y será siempre revocable. La asistencia personal a la Junta General del representado tendrá valor de revocación.

e) *Presidencia, celebración y acta de la Junta General.*

Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los que lo son del Consejo de Administración o, en caso de ausencia o imposibilidad de éstos, los propios accionistas concurrentes designaran, al comienzo de la reunión, las personas que hayan de sustituirles.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales.

Las deliberaciones las dirigirá el Presidente, que establecerá los turnos de intervención y de uso de la palabra y decidirá el momento de efectuar las votaciones.

Los acuerdos sociales deberán constar en acta que podrá ser aprobada por la propia Junta o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos accionistas interventores, uno en representación de la mayoría y otro de la minoría. El acta aprobada en cualquier de estas dos formas tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de aprobación.

En los supuestos en que por alguna de las causas establecidas en la Ley se levante acta notarial, esta tendrá la consideración del acta de la Junta y fuerza ejecutiva desde la fecha de su cierre.

f) *Adopción de acuerdos.*

Con carácter general y salvo disposición legal o estatutaria en contrario, los acuerdos sociales se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la Junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Por excepción, para la adopción de los acuerdos que se refieren al aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales a que se refiere el artículo 194 de la LSC (la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero), si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando, en segunda convocatoria, concurran accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

En la página web de la Sociedad ([www.parkroseinmobiliaria.com](http://www.parkroseinmobiliaria.com)) se encuentra disponible, entre otra documentación, los Estatutos Sociales.

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

Con fecha 20 de diciembre de 2018, la Sociedad formalizó un contrato de liquidez (en adelante, el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Banco, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

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

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

*El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Park Rose instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.*

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

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

La Sociedad se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y 132.744 acciones de la Sociedad equivalente a 150.001 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

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



Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

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

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

#### **4. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

## **5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

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

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018 que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 2 de noviembre de 2017 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

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

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

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

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

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

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

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

Gesvalt, S.A., ha emitido un informe de valoración independiente de los activos y de las acciones de la Sociedad a 31 de agosto de 2018. Dichos informes de valoración se adjuntan como Anexo V y VI, respectivamente, del presente Documento Informativo (ver apartados 1 y 2.6.5. del presente Documento Informativo).

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

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

- (i) Landwell-PriceWaterhouseCoopers Tax & Legal Services, S.L., ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal en el marco del proceso de incorporación al MAB, al mismo tiempo que ha emitido un informe de due diligence legal sobre aspectos societarios e inmobiliarios/urbanísticos relativos al activo inmobiliario propiedad de Park Rose.
- (ii) Horwath Auditores España, S.L.P., ha emitido un informe de due diligence financiero de la Sociedad.

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

## Justificante de Presentación

### Datos del interesado:

CIF - B66116096 INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SL EN CONSTITUCION

Dirección: Calle ENRIQUE GRANADOS, 112, Piso: 5, Puerta: 1

Barcelona 08008 (Barcelona-España)

Teléfono de contacto: 934675157

Correo electrónico: calcaraz@planartus.com

El presente justificante tiene validez a efectos de presentación de la documentación. El inicio del cómputo de plazos para la Administración, en su caso, vendrá determinado por la fecha y hora de la entrada de su solicitud en el Registro del Organismo competente.

Número de registro: 17011700748  
Fecha y hora de presentación: 23/02/2017 10:26:21  
Fecha y hora de registro: 23/02/2017 10:26:21  
Tipo de registro: Entrada  
Oficina de registro electrónico: REGISTRO ELECTRÓNICO  
Organismo destinatario: Agencia Estatal de Administracion Tributaria

Asunto: COMUNICACIÓN OPCIÓN APLICACIÓN DEL REGIMEN ESPECIAL LEY 11 2009

Expone: En cumplimiento de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 11/2009, se comunica a la Delegación Especial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondiente al domicilio fiscal de la Sociedad, la opción por el régimen fiscal especial de SOCIMI descrito anteriormente, antes de los tres últimos meses previos a la conclusión del periodo impositivo.

Solicita: Se proceda a dar por comunicada la opción por la aplicación del régimen fiscal especial de SOCIMI regulado en la Ley 11/2009, con efectos desde el ejercicio fiscal iniciado con fecha 1 de enero de 2017 en adelante.

### Documentos anexados:

Escritura de constitución - Escritura Constitución.pdf (Huella digital: 9e9f11f84ef846389956cd3e7eaac4f3e895adb1) Escrito de comunicación dirigo a la AEA - INSTANCIA AGENCIA TRIBUTARIA.pdf (Huella digital: d2c3d63b7ccab09d3b7c92145ad191b5146ab206) Certificado acuerdos Junta General - CERTIFICADO ACUERDOS JUNTA.pdf (Huella digital: 9726a91664fae7bc5825c71b7f4bc89a7b3a9e4e)

Alerta por SMS: No

Alerta por correo electrónico: Sí

De acuerdo con el art. 31.2b de la Ley39/15, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.

**ANEXO II Cuentas Anuales Individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2017**

**INMOBILIARIA PARK ROSE  
IBEROAMERICANA, S.L.**

**Informe de auditoría y  
Cuentas anuales abreviadas del ejercicio  
finalizado el 31 de diciembre de 2017**



## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los socios de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.,  
por encargo del Administrador Único.

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

- Valoración de las inversiones inmobiliarias

Los inmuebles destinados al arrendamiento figuran en el epígrafe inversiones inmobiliarias del activo del balance, y son las unidades generadoras de efectivo que constituyen la actividad empresarial de la sociedad. La valoración de los inmuebles para evaluar eventuales deterioros requiere el juicio de la Dirección, por lo que la hemos considerado un aspecto relevante de la auditoría.

Hemos aplicado procedimientos de auditoría para obtener evidencia de la razonabilidad de las estimaciones de la Dirección de la valoración de los inmuebles, de conformidad con los criterios de valoración aplicados según su finalidad de unidades generadoras de efectivo (obtención de ingresos por arrendamiento operativo). Así mismo, hemos aplicado procedimientos de comprobación de la titularidad de los inmuebles, de la formalización de los contratos de arrendamiento, de la actividad comercial desarrollada por la Sociedad, y de la adecuación, reconocimiento y registro contable de los ingresos obtenidos por el arrendamiento de inmuebles.

Adicionalmente, hemos aplicado procedimientos de revisión del adecuado registro y revelación en las cuentas anuales adjuntas (notas 4.3, y 5).

- Valoración de las inversiones financieras.

En la nota 6.4 de la memoria adjunta se indica que la inversión en empresas del grupo y asociadas a largo plazo se corresponde con la participación total en una compañía de nacionalidad estadounidense aportada por los socios de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L al valor expresado en el informe del administrador que acompaña las ampliaciones de capital de la Sociedad. Hemos considerado un aspecto relevante de la auditoría las estimaciones del valor razonable de la contraprestación recibida.

Para abordar este aspecto hemos aplicado procedimientos de auditoría para obtener evidencia de la titularidad de las aportaciones recibidas, y de la justificación de la estimación del valor de las mismas como contrapartida de las ampliaciones de capital. Asimismo, hemos aplicado procedimientos de revisión del adecuado registro y revelación en las cuentas anuales adjuntas.

**Responsabilidad del administrador en relación con las cuentas anuales abreviadas**

El Administrador es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto

si el administrador tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2347



Miguel Ángel Catalán Blasco  
Inscrito en el R.O.A.C. Nº16132

18 de julio de 2018

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

2018 Núm. 20/18/11211

CÒPIA

Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional

**D. Luis Alberto Akel Valech**, Administrador Único de la Sociedad INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. con C.I.F. núm. B-66116096

**CERTIFICA:**

Que las Cuentas Anuales abreviadas adjuntas del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 han sido formuladas, extendidas en papel común y numeradas en el siguiente orden:

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| - Balance de Situación           | BA1 – BA2.2 |
| - Cuenta de Pérdidas y Ganancias | PA          |
| - Memoria                        | Pág. 1– 23  |

Que dichas Cuentas Anuales abreviadas han sido formuladas el 28 de junio de 2018, por el Administrador de la Sociedad el día 28 de junio de 2018, y la suscribe a continuación de esta diligencia.

Y para que conste a todos los efectos legalmente procedentes expido la presente Certificación en Barcelona, a 28 de junio de 2018.



Administrador Único  
Luis Alberto Akel Valech

Suscripción de Cuentas Anuales por el Administrador Único



Administrador Único  
Luis Alberto Akel Valech



## BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

NIF:	B66116096	Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1)	
DENOMINACIÓN SOCIAL:			Euros:	09001 <input checked="" type="checkbox"/>
<u>INMOBILIARIA PARK ROSE</u>			Miles:	09002 <input type="checkbox"/>
<u>IBEROAMERICANA, S</u>			Millones:	09003 <input type="checkbox"/>

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (2)	EJERCICIO 2016 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	12.998.916,87	5.292.621,41
I. Inmovilizado Intangible	11100		
II. Inmovilizado material	11200	5, 12, 13 253.470,87	8.906,60
III. Inversiones inmobiliarias	11300	5 11.692.886,00	4.248.564,81
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	6, 8, 12 986.040,00	
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	6 66.520,00	1.035.150,00
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	1.275.396,46	980.866,76
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	651.144,68	22.476,29
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380	5.217,58	4.537,50
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382	6 5.217,58	4.537,50
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370	6 40.000,00	
3. Otros deudores	12390	6, 12 605.927,10	17.938,79
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400	6, 12 91.594,91	345.139,51
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500	6, 12 14.070,51	
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	6 518.586,36	613.250,96
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>10000</b>	<b>14.274.313,33</b>	<b>6.273.488,17</b>

- (1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.
- (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
- (3) Ejercicio anterior.

# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1

<b>NIF:</b>	B66116096	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		
<u>INMOBILIARIA PARK ROSE</u>		
<u>IBEROAMERICANA, S</u>		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b> .....	<b>20000</b>	8.920.744,79	3.860.759,05
<b>A-1) Fondos propios</b> .....	<b>21000</b>	8.920.744,79	3.860.759,05
<b>I. Capital</b> .....	<b>21100</b>	9.577.226,00	3.700.014,00
1. Capital escriturado .....	21110	9.577.226,00	3.700.014,00
2. (Capital no exigido) .....	21120		
<b>II. Prima de emisión</b> .....	<b>21200</b>		
<b>III. Reservas</b> .....	<b>21300</b>	33.410,77	-1.497,42
1. Reserva de capitalización .....	21350		
2. Otras reservas .....	21360	33.410,77	-1.497,42
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b> .....	<b>21400</b>		
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b> .....	<b>21500</b>		-116.784,22
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b> .....	<b>21600</b>		
<b>VII. Resultado del ejercicio</b> .....	<b>21700</b>	-689.891,98	349.081,85
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b> .....	<b>21800</b>		-70.055,16
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto</b> .....	<b>21900</b>		
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b> .....	<b>22000</b>		
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b> .....	<b>23000</b>		
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>31000</b>	4.415.459,36	1.644.670,88
<b>I. Provisiones a largo plazo</b> .....	<b>31100</b>		
<b>II. Deudas a largo plazo</b> .....	<b>31200</b>	4.415.459,36	1.644.670,88
1. Deudas con entidades de crédito .....	31220	4.307.955,36	1.585.566,88
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	31230		
3. Otras deudas a largo plazo .....	31290	107.504,00	59.104,00
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> .....	<b>31300</b>		
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b> .....	<b>31400</b>		
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b> .....	<b>31500</b>		
<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes</b> .....	<b>31600</b>		
<b>VII. Deuda con características especiales a largo plazo</b> .....	<b>31700</b>		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B66116096</span>	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> <u>INMOBILIARIA PARK ROSE</u> <u>IBEROAMERICANA, S</u>	Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> .....	<b>32000</b>	938.109,18	768.058,24
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>32100</b>		
<b>II. Provisiones a corto plazo</b> .....	<b>32200</b>		
<b>III. Deudas a corto plazo</b> .....	<b>32300</b>	289.811,06	111.735,95
1. Deudas con entidades de crédito .....	<b>32320</b>	7	289.811,06
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	<b>32330</b>		
3. Otras deudas a corto plazo .....	<b>32390</b>		
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> .....	<b>32400</b>	7, 12	49.739,02
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> .....	<b>32500</b>		598.559,10
1. Proveedores .....	<b>32580</b>		498.548,43
a) Proveedores a largo plazo .....	<b>32581</b>		
b) Proveedores a corto plazo .....	<b>32582</b>	7, 12	498.548,43
2. Otros acreedores .....	<b>32590</b>	7	100.010,67
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>32600</b>		
<b>VII. Deuda con características especiales a corto plazo</b> .....	<b>32700</b>		
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b> .....	<b>30000</b>	14.274.313,33	6.273.488,17

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF:	B66116096	Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S		

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100	387.828,76	334.610,11
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	40200		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo .....	40300		
4. Aprovisionamientos .....	40400		
5. Otros ingresos de explotación .....	40500		
6. Gastos de personal .....	40600		
7. Otros gastos de explotación .....	40700	-837.363,07	-237.604,48
8. Amortización del inmovilizado .....	40800	5	-88.836,68
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	40900		
10. Excesos de provisiones .....	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....	41100		451.926,53
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200		
13. Otros resultados .....	41300	1.245,67	-12.227,58
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....	49100	-537.125,32	485.304,30
14. Ingresos financieros .....	41400	107,54	
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430		
b) Otros ingresos financieros .....	41490	107,54	
15. Gastos financieros .....	41500	-152.874,20	-59.289,04
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600		
17. Diferencias de cambio .....	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero .....	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros .....	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores .....	42120		
c) Resto de ingresos y gastos .....	42130		
B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....	49200	-152.766,66	-59.289,04
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....	49300	-689.891,98	426.015,26
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900		-76.933,41
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....	49500	-689.891,98	349.081,85

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

**ÍNDICE**

---

1. **ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**
2. **BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**
3. **APLICACIÓN DE RESULTADOS**
4. **NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**
5. **INMOVILIZADO MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS**
6. **ACTIVOS FINANCIEROS**
7. **PASIVOS FINANCIEROS**
8. **FONDOS PROPIOS**
9. **SITUACIÓN FISCAL**
10. **INGRESOS Y GASTOS**
11. **SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**
12. **OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**
13. **HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**
14. **OTRA INFORMACIÓN**
15. **INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**
16. **INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**

## **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

---

La sociedad INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L., a que se refiere la presente memoria se constituyó el año 2013, estableciendo su domicilio social y fiscal en la calle Enrique Granados, 112, 5º1ª, de Barcelona. Con fecha 25 de abril de 2017 la Junta de Socios trasladó su domicilio social a la calle Dr. Trueta, 183, 6º8ª, de Barcelona, traslado inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 19 de mayo de 2017. Finalmente, con fecha 15 de diciembre de 2017 se elevó a público el traslado del domicilio social al actual, situado en la calle Pau Claris, 162, 5º2ª, de Barcelona.

El Régimen Jurídico en el momento de su constitución fue de Sociedad limitada. No obstante, la Junta de Socios ha acordado su transformación en Sociedad Anónima, por lo que el 30 de noviembre de 2017 presentó en el Registro Mercantil de Barcelona la solicitud de designación de experto independiente para la elaboración de informe sobre el patrimonio no dinerario, a los efectos previstos en el artículo 18.3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, en relación el artículo 133 del Reglamento del Registro Mercantil y del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital..

### **ACTIVIDAD:**

La Junta de socios del 25 de enero del 2017 ha ampliado el objeto social a:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para la SOCIMI por la legislación vigente.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que sustituya en el futuro.

Durante el ejercicio 2017 la principal actividad de la Sociedad ha consistido en la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

---

### **2.1. Imagen fiel:**

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con los principios de contabilidad y normas de valoración generalmente aceptados establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad.

Las cuentas anuales del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017 han sido formuladas en el modelo abreviado al cumplir, durante dos ejercicios seguidos, dos de las tres circunstancias indicadas en el punto 4, Cuentas anuales abreviadas, de la Tercera Parte, Cuentas Anuales, del Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

## **2.2. Principios contables:**

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

## **2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:**

En la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2017 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

## **2.4. Comparación de la información:**

Las cifras de las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 son totalmente comparables con las del ejercicio anterior, no habiendo resultado necesario realizar la adaptación de las cifras del ejercicio precedente.

No obstante lo anterior, cabe destacar que la Junta Universal del 7 de septiembre de 2017 aprobó la fusión de INMOBILIARIA PARKROSE IBEROAMERICANA, S.L. (absorbente) y de INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L.U. (absorbida), mediante la absorción de esta última por la primera, previa disolución de INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L.U. (absorbida) sin liquidación y con entera transmisión, asunción y subrogación de todos los bienes, derechos y obligaciones, acciones y contratos que integren el patrimonio de dicha sociedad, e incorporándose en bloque todo el activo y pasivo a la Sociedad absorbente. La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida se han considerado realizadas a efectos contables por cuenta de INMOBILIARIA PARKROSE IBEROAMERICANA, S.L. (sociedad absorbente) es el 1 de enero de 2017: en esta fecha se incorporó el patrimonio de INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L.U. (absorbida) al patrimonio de la Sociedad absorbente.

Al ser la Sociedad absorbente titular de todas las participaciones que forman el capital de la sociedad absorbida, no es necesario determinar el tipo de canje de las participaciones, ni el procedimiento por que le que serán canjeadas. Por este mismo motivo, no procede aumento de capital de la Sociedad absorbente, ni es necesario la elaboración de los informes de los administradores y de los expertos independientes sobre el proyecto de fusión.

La fusión fue elevada a público con fecha 22 de noviembre de 2017 ante el Notario de Barcelona Don Fernando Bautista Pérez, y con fecha 8 de enero de 2018 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona.

El balance de la sociedad absorbida, cerrado el 31 de diciembre de 2016, transcrito literalmente, es el que sigue:

ACTIVO		PATRIMONIO NETO Y PASIVO	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3.712.359,24</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.483.268,13</b>
<u>Inversiones inmobiliarias</u>	<u>3.712.359,24</u>	Capital	<u>1.500.000,00</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>79.434,67</b>	Capital escriturado	1.500.000,00
<u>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</u>	<u>3.029,03</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>-16.731,87</u>
Deudores varios	3.029,03	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>2.300.000,00</b>
<u>Inversiones financieras a corto plazo</u>	<u>72.000,00</u>	<u>Deudas a largo plazo</u>	<u>1.800.000,00</u>
<u>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</u>	<u>4.405,64</u>	Deudas con entidades de crédito	1.800.000,00
		<u>Deudas con empresas del grupo y asociadas a lar</u>	<u>500.000,00</u>
		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>8.525,78</b>
		<u>Deudas a corto plazo</u>	<u>15.000,00</u>
		Otras deudas a corto plazo	15.000,00
		<u>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</u>	<u>-6.474,22</u>
		Proveedores	-3.000,00
		Acreedores varios	-3.474,22
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.791.793,91</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>3.791.793,91</b>

## 2.5. Elementos recogidos en varias partidas

Existen elementos patrimoniales registrados en varias partidas del balance, de acuerdo con el siguiente detalle:

	a 31/12/2017		a 31/12/2016	
	Deudas a l/p	Deudas a c/p	Deudas a l/p	Deudas a c/p
Deudas con entidades de crédito	4.307.955,36	289.811,06	1.585.566,68	111.735,95

## 2.6. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio al que corresponden las presentes cuentas anuales no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

## 2.7. Corrección de errores

Durante el ejercicio al que hacen referencia las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

3.1. A continuación se detalla la propuesta de distribución de resultados:

BASE DE REPARTO	2017	2016
Pérdidas y ganancias	(689.891,98)	349.081,85
<b>Total</b>	<b>(689.891,98)</b>	<b>349.081,85</b>

DISTRIBUCIÓN	2017	2016
A reserva legal		34.908,19
Dividendos		197.389,44
A pérdidas de ejercicios anteriores	(689.891,98)	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		116.784,22
<b>Total distribuido</b>	<b>(689.891,98)</b>	<b>349.081,85</b>

- 3.2. A cargo del resultado del ejercicio 2016, en el ejercicio 2016 y en enero de 2017 se distribuyó dividendos a cuenta por importe de 197.389,44 euros.
- 3.3. La Junta de Socios del 25 de enero de 2017 aprobó incorporar un nuevo artículo 13 a los Estatutos Sociales que regule el régimen de distribución de resultados, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan. La incorporación de este artículo es con el objeto de cumplir con los requisitos previstos en la Ley 11/2009, 26 de octubre, que regula a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

#### **4. NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN**

---

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

##### **4.1. Inmovilizado intangible:**

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

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

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada.

Analizados todos los factores, no se reconocen inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

No existe fondo de comercio en el balance de la sociedad.

##### **4.2. Inmovilizado material:**

###### **a) Coste**

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

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

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

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



**b) Amortizaciones**

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

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

**c) Arrendamientos financieros**

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose según su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones materiales propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el periodo más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

Los intereses derivados de la financiación de inmovilizado mediante arrendamiento financiero se imputan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el criterio del interés efectivo, en función de la amortización de la deuda.

**Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles**

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

**4.3. Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:**

Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplican a las inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias comprenden locales destinados al alquiler.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, en su caso.

Para el cálculo de la amortización se utiliza el Método lineal en función de la vida útil estimada que es de 33-50 años.

#### **4.4. Permutas:**

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

#### **4.5. Instrumentos financieros:**

*a) Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de activos y pasivos financieros. Criterios aplicados para determinar el deterioro:*

Los **activos financieros**, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

##### Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se han incluido los activos que se han originado en la venta de bienes y prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa. También se han incluido aquellos activos financieros que no se han originado en las operaciones de tráfico de la empresa y que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, presentan unos cobros de cuantía determinada o determinable.

Estos activos financieros se han valorado por su valor razonable que no es otra cosa que el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación más todos los costes que le han sido directamente atribuibles.

Posteriormente, estos activos se han valorado por su coste amortizado, imputando en la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados, aplicando el método del interés efectivo.

Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los reembolsos de principal y corregido (en más o menos, según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo queridos por todos los conceptos a lo largo de su vida.

Los depósitos y fianzas se reconocen por el importe desembolsado por hacer frente a los compromisos contractuales.

Se reconocen en el resultado del periodo las dotaciones y retrocesiones de provisiones por deterioro del valor de los activos financieros por diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo recuperables.

##### Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Activos financieros no derivados, el cobro de los cuales son fijos o determinables, que se negocian en un mercado activo y con vencimiento fijo en los cuales la sociedad tiene la intención y capacidad de conservar hasta su finalización. Tras su reconocimiento inicial por su valor



razonable, se han valorado también a su coste amortizado.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

En esta categoría se han incluido los activos financieros híbridos, es decir, aquellos que combinan un contrato principal no derivado y un derivado financiero y otros activos financieros que la empresa ha considerado conveniente incluir en esta categoría en el momento de su reconocimiento inicial.

Se han valorado inicialmente por su valor razonable. Los costes de transacción que han sido atribuibles directamente se han registrado en la cuenta de resultados. También se han registrado en la cuenta de resultados las variaciones que se hayan producido en el valor razonable.

Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se han incluido los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se han incluido en otra categoría.

Se ha valorado inicialmente por su valor razonable y se han incluido en su valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares, que se han adquirido.

Posteriormente estos activos financieros se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los cuales han de incurrir para su venta.

Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto.

Derivados de cobertura

Dentro de esta categoría se han incluido los activos financieros que han sido designados para cubrir un riesgo específico que puede tener impacto en la cuenta de resultados por las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Estos activos se han valorado y registrado de acuerdo con su naturaleza.

Correcciones valorativas por deterioro

Al cierre del ejercicio, se han efectuado las correcciones valorativas necesarias por la existencia de evidencia objetiva que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de esta corrección es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el importe recuperable. Se entiende por importe recuperable como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Las correcciones valorativas por deterioro, y si procede, su reversión, se han registrado como un gasto o un ingreso respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión tiene el límite del valor en libros del activo financiero.

En particular, al final del ejercicio se comprueba la existencia de evidencia objetiva que el valor de un crédito (o de un grupo de créditos con similares características de riesgo valorados colectivamente) se ha deteriorado como consecuencia de uno o más acontecimientos que han ocurrido tras su reconocimiento inicial y que han ocasionado una reducción o un retraso en los flujos de efectivo que se habían estimado recibir en el futuro y que puede estar motivado por insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se han estimado que se recibirán, descontándolos al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Los **pasivos financieros**, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa y aquellos que no siendo instrumentos derivados, no tienen un origen comercial.

Inicialmente, estos pasivos financieros se han registrado por su valor razonable que es el precio de la transacción más todos aquellos costes que han sido directamente atribuibles.

Posteriormente, se han valorado por su coste amortizado. Los intereses devengados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, el pago de las cuales se espera que sea en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal.

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros y los costes directos de emisión se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida que no se liquidan en el periodo que se devengan.

Los préstamos se clasifican como corrientes salvo que la Sociedad tenga el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

Pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros híbridos, es decir, aquellos que combinan un contrato principal no derivado y un derivado financiero y otros pasivos financieros que la empresa ha considerado conveniente incluir dentro de esta categoría en el momento de su reconocimiento inicial.

Se han valorado inicialmente por su valor razonable que es el precio de la transacción. Los costes de transacción que ha sido directamente atribuibles se han registrados en la cuenta de resultados. También se han imputado a la cuenta de resultados las variaciones que se hayan producido en el valor razonable.

*b) Criterios empleados para el registro de la baja de activos financieros y pasivos financieros:*

Durante el ejercicio, no se ha dado de baja ningún activo ni pasivo financiero.

*c) Inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas:*

No se han realizado inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas.

*d) Criterios empleados en la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros:*

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se han reconocido como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para el reconocimiento de los intereses se ha utilizado el método del interés efectivo. Los dividendos se reconocen cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

*e) Instrumentos de patrimonio propio en poder de la empresa:*

Cuando la empresa ha realizado alguna transacción con sus propios instrumentos de patrimonio, se ha registrado el importe de estos instrumentos en el patrimonio neto. Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se han registrado directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

Cuando se ha desistido de una operación de esta naturaleza, los gastos derivados de la misma se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**4.6. Existencias:**

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunos.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

**4.7. Transacciones en moneda extranjera:**

La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la empresa. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se convierten según los tipos vigentes en la fecha de cierre. Las diferencias de cambio de las partidas monetarias que surjan tanto al liquidarlas, como al convertirlas al tipo de cambio de cierre, se reconocen en los resultados del año.

**a) Valoración inicial**

Toda transacción en moneda extranjera se convertirá a moneda funcional, mediante la aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio de contado, es decir, del tipo de cambio utilizado en las transacciones con entrega inmediata, entre ambas monedas, en la fecha de la transacción, entendida como aquella en la que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Se podrá utilizar un tipo de cambio medio de un período (como máximo mensual) para todas las transacciones de ese período siempre que no haya variaciones significativas durante el mismo.

b) Valoración posterior

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

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

Existen transacciones en moneda distinta al euro como Dólares Americanos, Pesos Chilenos.

**4.8. Impuesto sobre beneficios:**

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

**4.9. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa.**

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados, pero no aceptados, se valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.



**4.10. Provisiones y contingencias:**

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

**4.11. Gastos de personal: compromisos por pensiones:**

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

La empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

**4.12. Subvenciones, donaciones y legados:**

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

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

**4.13. Combinaciones de negocios:**

En la nota 2.4 anterior se informa que durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha contabilizado la combinación de negocio que se ha originado por la fusión por absorción de la sociedad INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L.U. (sociedad absorbida). Dado que antes de obtener la participación en la sociedad absorbida no existía control común entre ambas sociedades (absorbente y absorbida), esta combinación de negocios se contabiliza según el método de adquisición, de acuerdo con la norma de registro y valoración 19 del PGC aprobado por el Real Decreto 1514/2017: la adquirente ha valorado los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a sus valores razonables en la fecha de adquisición, al poderse determinar esos valores con suficiente fiabilidad.

**4.14. Negocios conjuntos:**

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

**4.15. Transacciones entre partes vinculadas:**

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma 13ª de la Tercera Parte del R.D. 1514/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. En este sentido:

a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma 13ª.

c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma 15ª del R.D. antes citado.

## 5. INMOVILIZADO MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS

5.1.a. Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y anterior del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

Movimientos del inmovilizado material	Importe 2017	Importe 2016
SALDO INICIAL BRUTO	8.906,60	8.906,60
(+) Entradas	244.624,56	0,00
(+) Entradas por fusión	0,00	0,00
(-) Salidas	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>253.531,16</b>	<b>8.906,60</b>

Movimientos amortización del inmovilizado material	Importe 2017	Importe 2016
SALDO INICIAL BRUTO	0,00	0,00
(+) Aumento por dotaciones	60,29	0,00
(+) Aum. amort. acum. por fusión	0,00	0,00
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>60,29</b>	<b>0,00</b>

<b>Valor neto contable inmovilizado material</b>	<b>253.470,87</b>	<b>8.906,60</b>
--	-------------------	-----------------

El alta más significativa de inmovilizado material durante el ejercicio 2017 corresponde a un anticipo de inmovilizado por importe de 220.000 euros relacionado con el local sito en la calle Pau Claris, actual domicilio de la Sociedad, cuya compra se ha formalizado el 14 de marzo de 2018 a la empresa vinculada Inversiones Euroamericanas Parkrose, S.L. (ver notas 12 y 13).

Movimientos de las inversiones inmobiliarias	Importe 2017	Importe 2016
SALDO INICIAL BRUTO	4.336.878,27	4.777.402,52
(+) Entradas	2.134.046,30	709.500,00
(+) Entradas por fusión	5.403.288,63	0,00
(-) Salidas	0,00	-1.150.024,25
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>11.874.213,20</b>	<b>4.336.878,27</b>

Movimiento amortización inversiones inmobiliarias	Importe 2017	Importe 2016
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	88.313,46	74.863,96
(+) Aumento por dotaciones	36.433,80	51.400,28
(+) Am. amort. acum. por fusión	56.579,94	0,00
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos	0,00	-37.950,78
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	181.327,20	88.313,46
<b>Valor neto contable inversiones inmobiliarias</b>	<b>11.692.886,00</b>	<b>4.248.564,81</b>

Los importes más significativos de las altas en inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2017 corresponden a la compra de dos locales en la calle Pau Claris de Barcelona, por importe de 1.537.498,25 euros; a la compra de un local y de tres plazas de parking en un inmueble sito en la calle José Gutiérrez Maroto de Madrid, por importe de 506.906,95 euros; y a la compra de un local en la calle Padilla de Barcelona por importe de 89.641,10 euros. Además, y relacionado con el proceso de fusión con la sociedad INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L.U. (absorbida) por la adquisición de todos sus elementos patrimoniales, la Sociedad adquirió varios inmuebles y plazas de parking, valorados en 5.403.288,63 euros, en la calle Doctor Trueta de Barcelona.

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

III. Inversiones inmobiliarias	a 31/12/2017	a 31/12/2016
Inmueble Calle Escorial, Barcelona	358.664,79	358.664,79
Inmueble Calle Escorial, Barcelona	153.713,48	153.713,48
Inmueble Calle Carreras Candi, Barcelona	685.000,00	685.000,00
Inmueble Calle Sant Eusebi, Barcelona	700.000,00	700.000,00
Inmueble Avda Icaria, Barcelona	135.000,00	135.000,00
Inmueble Calle Gran Via, Barcelona	255.000,00	255.000,00
Inmueble Calle Montesa, Madrid	1.380.000,00	1.380.000,00
Inmueble Calle Arturo Soria, Madrid	669.500,00	669.500,00
Inmueble Calle José Gutiérrez Maroto, Madrid	506.906,95	0,00
Inmueble Calle Padilla, Barcelona	89.641,10	0,00
Inmueble Calle Pau Claris, Barcelona	1.537.498,25	0,00
Inmueble Calle Doctor Trueta, Barcelona	5.403.288,63	0,00
Amortización acumulada	-181.327,20	-88.313,46
	<b>11.692.886,00</b>	<b>4.248.564,81</b>

No se han producido bajas de inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2017. Las bajas del ejercicio 2016 correspondieron en su totalidad a la venta de las viviendas situadas en calle Diputación, y que se destinaban al alquiler de apartamentos turísticos.

Al cierre del ejercicio, la sociedad tiene deudas con entidades de crédito por importe de 4.597.766,42 euros (1.697.302,83 euros, en el ejercicio anterior) que están garantizadas por terrenos y construcciones valoradas en 11.137.193,38 euros (3.689.500,00 euros en el ejercicio 2016).

5.1.b. La Sociedad no dispone de inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

5.1.c. No se han realizado operaciones de Arrendamiento financiero y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes.

5.1.d. Respecto a las operaciones de arrendamiento operativo realizadas por la Sociedad, destacamos que

- No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la tercera con terceros varían entre 3 años y 10 años.
- Las actualizaciones de precios de los inmuebles alquilados acostumbran a ser anuales, a partir de la fecha del contrato.
- De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones: ni nuevos contratos de arrendamientos, ni endeudamientos adicionales, ni cualquier otra restricción.

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

6.1. El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración novena del PGC, *excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas*, es el siguiente:

	Activos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de patrimonio		valores representativos de deuda		Créditos/ Derivados/ Otros	
	Ej 2017	Ej 2016	Ej 2017	Ej 2016	Ej 2017	Ej 2016
<b>Activar a valor razonable con cambios en pyg</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2-Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inv. mantenidas hasta el vencimiento</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	66.520,00	1.035.150,00
<b>Activos disponibles para la venta:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2-Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Derivados de cobertura.</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>66.520,00</b>	<b>1.035.150,00</b>

	Activos Financieros a Corto Plazo					
	Instrumentos de patrimonio		valores representativos de deuda		Créditos/ Derivados/ Otros	
	Ej 2017	Ej 2016	Ej 2017	Ej 2016	Ej 2017	Ej 2016
<b>Activar a valor razonable con cambios en pyg</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2-Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Inv. mantenidas hasta el vencimiento</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	1.228.276,17	980.866,76
<b>Activos disponibles para la venta:</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2-Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Derivados de cobertura.</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.228.276,17</b>	<b>187.038,94</b>

Dentro del apartado "Créditos, derivados y otros" a corto plazo se incluye:

- 40.000 euros no desembolsados a 31 de diciembre de 2017 por un socio de la ampliación de capital acordada en Junta General de Socios celebrada el 30 de noviembre de 2017 por importe total de 1.036.292 euros. El desembolso efectivo se efectuó el 10 de enero de 2018 (ver nota 13);



- 498.548,43 € pagados a una empresa vinculada durante el ejercicio 2017 por servicios recibidos pero de los que a 31 de diciembre de 2017 no se había recibido la factura. No obstante, al cierre del ejercicio el gasto por estos servicios recibidos se encontraba provisionado (ver notas 7 y 12);
- 105.665,47 € adeudados por entidades vinculadas (ver nota 12).

Trasposos o reclasificaciones de activos financieros: No existen trasposos o reclasificaciones de los activos financieros.

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

6.3. Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable:

- El valor razonable se determina en su totalidad tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.
- Al cierre del ejercicio 2016 existía una imposición a largo plazo con el banco Sabadell por importe de 1.000.000 de euros, liquidada en el ejercicio 2017.

6.4. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

La Sociedad es propietaria del 100% del capital de la sociedad de nacionalidad estadounidense INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP, también dedicada al alquiler de inmuebles. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en proceso la formalización, en los Estados Unidos de América, la transmisión de la titularidad de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L., único socio de INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP. El importe de esta inversión asciende a 986.040 euros (ver nota 12). La Sociedad ha efectuado el test de deterioro de esta inversión, y dado el valor de los inmuebles propiedad de su participada, estima que no es necesario registrar deterioro alguno.

## **7. PASIVOS FINANCIEROS**

7.1. El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración novena del PGC, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

7.2. Los importes de los instrumentos financieros según clasificación por año de vencimiento son los siguientes por cada una de las partidas conforme al modelo del balance:

	Pasivos Financieros a Largo Plazo					
	Deudas con ent. de crédito		Obligac. Y otros valores negociables		Derivados/ Otros	
	Ej 2017	Ej 2016	Ej 2017	Ej 2016	Ej 2017	Ej 2016
Debitos y partidas a pagar	4.307.955,36	1.585.566,88	0,00	0,00	107.504,00	59.104,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2- Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>4.307.955,36</b>	<b>1.585.566,88</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>107.504,00</b>	<b>59.104,00</b>

	Pasivos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con ent. de crédito		Obligac. Y otros valores negociables		Derivados/ Otros	
	Ej 2017	Ej 2016	Ej 2017	Ej 2016	Ej 2017	Ej 2016
Debitos y partidas a pagar	289.811,06	111.735,95	0,00	0,00	641.348,46	552.540,88
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2- Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>289.811,06</b>	<b>111.735,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>641.348,46</b>	<b>552.540,88</b>

Dentro del apartado "Créditos, derivados y otros" a corto plazo se incluye:

- facturas pendientes de recibir por importe de 498.548,43 €, por servicios profesionales recibidos, en concepto de asesoramiento y gestión comercial en operaciones de compra de inmuebles y obtención de financiación, entre otros, y pagados, a una empresa relacionada durante el ejercicio 2017, de los que no se había recibido la factura al cierre del ejercicio (ver notas 6 y 12);
- el ingreso anticipado de un cliente, por importe de 77.000 €: mensualmente se traspa a resultado el ingreso correspondiente;
- 49.739,02 € adeudados a entidades vinculadas (ver nota 12).

Durante el ejercicio 2017 se han formalizado tres nuevos préstamos con una misma entidad bancaria, siendo el nominal de cada uno de ellos de 236.000 €, 998.000 € y 1.800.000 € euros, y con vencimiento en los ejercicios 2028, 2030 y 2031 respectivamente.

Los importes de los instrumentos financieros de pasivo, según clasificación por año de vencimiento, son los siguientes por cada una de las partidas conforme al modelo de balance

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	289.811,06	311.963,82	323.366,53	334.900,14	345.880,37	2.991.844,50	4.597.766,42
Deudas con emp. grupo y asociadas	49.739,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.739,02
Proveedores	498.548,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	498.548,43
Otros acreedores	93.061,01	0,00	0,00	0,00	0,00	107.504,00	200.565,01
<b>TOTAL</b>	<b>931.159,52</b>	<b>311.963,82</b>	<b>323.366,53</b>	<b>334.900,14</b>	<b>345.880,37</b>	<b>3.099.348,50</b>	<b>5.346.618,88</b>

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito al cierre del ejercicio.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

## **8. FONDOS PROPIOS**

8.1. El Capital Social a 31 de diciembre de 2017 está compuesto por 9.577.226 participaciones, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, y numeradas correlativamente a partir de la unidad con un valor nominal de 1 euros por participación.

**8.2. Durante el periodo 2017 se han formalizado diferentes ampliaciones de capital:**

- La Junta de Socios del 26 de abril de 2017 acordó ampliar el capital social en 1.836.000 €: esta ampliación de capital se ha desembolsado mediante aportación no dineraria de participaciones que suponían el 50% del capital de la sociedad INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L.U. (absorbida). Tras este aumento de capital, éste presenta la siguiente composición:

FONDO DE INVERSION IBEROAMERICANO	2.425.126,00 €	43,81%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.	1.442.888,00 €	26,06%
SAN CHARBEL INVEST.	750.000,00 €	13,55%
INMOBILIARIA E INV. DYS ESPAÑA 2017, S.L.	918.000,00 €	16,58%
	<u>5.536.014,00 €</u>	100,00%

Todas las participaciones correspondientes a esta ampliación de capital fueron totalmente suscritas y desembolsadas.

- La Junta de Socios del 30 de junio de 2017 acordó ampliar el capital social también en 1.836.000 €: esta ampliación de capital se ha desembolsado también mediante aportación no dineraria de participaciones que suponían el 50% del capital de la sociedad INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L.U. (absorbida). Tras este aumento de capital, éste presenta la siguiente composición:

FONDO DE INVERSION IBEROAMERICANO	2.425.126,00 €	32,90%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.	1.442.888,00 €	19,57%
INMOBILIARIA E INV. DYS ESPAÑA 2017, S.L.	918.000,00 €	12,45%
INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	1.668.000,00 €	22,63%
ARTIC BADECK, S.L.	918.000,00 €	12,45 %
	<u>7.372.014,00 €</u>	100,00%

Todas las participaciones correspondientes a esta ampliación de capital fueron totalmente suscritas y desembolsadas.

- La Junta de Socios del 14 de julio de 2017 acordó ampliar el capital social en 1.168.920 €: esta ampliación de capital se ha desembolsado parcialmente mediante capitalización de préstamos y parcialmente mediante aportación no dineraria de participaciones que suponían el 100% del capital de la sociedad INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP (ver nota 6). Tras este aumento de capital, éste presenta la siguiente composición:

INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.	1.689.398,00 €	19,78%
INMOBILIARIA E INV. DYS ESPAÑA, S.L.	1.164.510,00 €	13,63%
INMOBILIARIA E INV. CURAMAVIDA, S.L.	1.994.510,00 €	23,35%
ARTIC BADECK, S.L.	1.164.510,00 €	13,63%
FONDO DE INVERSION IBEROAMERICANO	2.528.006,00 €	29,60%
	<u>8.540.934,00 €</u>	100,00%

Todas las participaciones correspondientes a esta ampliación de capital fueron totalmente suscritas y desembolsadas.

- Finalmente, la Junta de Socios del 30 de noviembre de 2017 acordó ampliar el capital social en 1.036.292 €€: esta ampliación de capital se ha desembolsado parcialmente mediante capitalización de préstamos y parcialmente mediante aportación dineraria. Tras este aumento de capital, éste presenta la siguiente composición:

INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.	2.074.227,00 €	21,66%
INMOBILIARIA E INV. DYS ESPAÑA, S.L.	1.834.908,00 €	19,16%
INMOBILIARIA E INV. CURAMAVIDA, S.L.	2.182.333,00 €	22,79%
ARTIC BADECK, S.L.	1.803.894,00 €	18,84%
INMOBILIARIA IBEROAMERICANA I SpA	1.281.864,00 €	13,38%
INMOBILIARIA RENTAS E INVERSIONES IBEROAMERICANAS II SpA	400.000,00 €	4,18%
	9.577.226,00 €	100,00%

Todas las participaciones correspondientes a esta ampliación de capital fueron totalmente suscritas y desembolsadas.

**8.3. La disponibilidad de las reservas es la siguiente:**

Reserva Legal: La reserva legal, el importe de la cual ha de ascender como mínimo al 20% del capital social, solo podrá destinarse, previo acuerdo de la Junta General de Socios, a la compensación de pérdidas o bien a aumentar el capital en la parte que dicha reserva exceda del diez por ciento del capital ya aumentado.

**9. SITUACIÓN FISCAL**

- 9.1. Gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en el presente ejercicio no sea registrado ningún importe en concepto de gasto por impuesto sobre beneficios ( 76.933,41 euros el ejercicio anterior).
- 9.2. No existen diferencias temporarias deducibles e imponibles registradas en el balance al cierre del ejercicio.
- 9.3. No se ha adquirido ningún compromiso con relación a Incentivos Fiscales.
- 9.4. La Junta del 25 de enero de 2017 aprobó acogerse al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2017.
- 9.5. No hay aplicación de la Deducción por inversión de beneficios.

En aplicación del régimen especial adoptado por la Sociedad y dado el resultado negativo del ejercicio 2017, no procede liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2017.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las liquidaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tenía abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos.

La Sociedad considera que ha practicado adecuadamente las liquidaciones de todos los impuestos y no espera que, en el caso de una eventual inspección por parte de las autoridades tributarias, puedan ponerse de manifiesto pasivos adicionales de esta naturaleza que afecten a estas cuentas anuales en su conjunto.

**10. INGRESOS Y GASTOS**

10.1. A continuación, se detallan el desglose de la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias de:

- No existen gastos de aprovisionamientos.
- No existen cargas sociales de la partida de "Gastos de personal".

10.2. No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios.

10.3. Tal y como se informa en la nota 5, durante el periodo 2016 se vendieron las viviendas en Calle Diputación, y que se destinaban al alquiler de apartamentos turísticos: el resultado de dichas ventas fue un beneficio de 442 miles de euros. Durante el ejercicio 2017 no ha habido enajenación de inmuebles.

**11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos durante el ejercicio ni ejercicio anterior.

**12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

12.1. Durante el ejercicio 2017 se han producido las siguientes operaciones con partes vinculadas.

	OPERACIÓN 1	OPERACIÓN 2	OPERACIÓN 3	OPERACIÓN 4	OPERACIÓN 5	OPERACIÓN 6	OPERACIÓN 7	OPERACIÓN 8
Denominación de la parte vinculada	ARTIC BADECK, S.L.	INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.	INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	INMOBILIARIA E INV. DYS ESPAÑA 2017, S.L.	INMOBILIARIA E INV. DYS ESPAÑA 2017, S.L.	PARKROSE INVESTMENT	INMOBILIARIA PARKROSE ORLANDO USA, LLC (1)	SOCIOS Y ADMINISTRADORES
Nacionalidad	España	España	España	España	España	Chile	EE.UU.	--
Actividad desarrollada	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	--
Cuentas contables	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Cuenta corriente	Cuenta corriente	Crédito otorgado a corto plazo	Cuenta corriente
Descripción de la operación	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Cuenta corriente	Préstamo	Cuenta corriente
Importe de la operación	-315.000,00	-315.000,00	-315.000,00	-315.000,00	-44.123,89		46.717,71	--
Saldos pendientes a 31/12	-637,13	1.545,69	0,00	368,80	-44.123,89	-4.978,00	89.680,42	14.070,51
Tipo de interés	3%	3%	3%	3%	--	--	2%	--
Fecha contrato	13/09/2017	13/09/2017	13/09/2017	13/09/2017	--	--	25/04/2017	--
Fecha vencimiento	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	--	--	25/10/2017	--
Naturaleza de la contraprestación	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria
Garantías otorgadas/ recibidas	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Resultado de la operación en PYG	1.632,77	2.179,00	1.654,62	2.310,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Corrección de deudas de dudoso cobro	0,00	0,00				0,00	0,00	0,00
Gastos reconocidos por deudas incobrables o de deudas de dudoso cobro de partes vinculadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) En mayo de 2017 se modificó el préstamo formalizado en abril de 2017 con INMOBILIARIA PARKROSE ORLANDO USA, LLC: el importe prestado finalmente ascendió a 46.717,71 €. El 31 de octubre de 2017 la Sociedad ha realizado otro préstamo a esta sociedad, por importe de 42.962,71 €, que no ha sido formalizado contractualmente. A finales del ejercicio 2017 esta sociedad ha sido absorbida por la sociedad, también de nacionalidad estadounidense, INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP, sociedad de nacionalidad estadounidense y participada íntegramente por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. (ver nota 6).

Las operaciones con partes vinculadas existentes a 31 de diciembre de 2016, que se detallan a continuación, han sido canceladas durante el ejercicio 2017:



	OPERACIÓN 1	OPERACIÓN 2	OPERACIÓN 3	OPERACIÓN 4	OPERACIÓN 5
Denominación de la parte vinculada	INMOB RENTAS INTERNAC PARKROSE IBEROAMERICANA, S.L.	FONDO INVERSION IBEROAMERICANO	FONDO INVERSION IBEROAMERICANO	SAN CHARBEL INVESTMENT LTD	FONDO INVERSION IBEROAMERICANO
Nacionalidad	España	Chile	Chile	British Virgin Islands	Chile
Actividad desarrollada	Arrendamiento Oficinas-Parkings	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas
Cuentas contables	Crédito otorgado a corto plazo	Póliza de crédito otorgada a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo
Descripción de la operación	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Préstamo
Saldos pendientes a 31/12	15.000,00	330.139,51	102.880,00	80.000,00	80.000,00
Tipo de interés	3%	1%	0%	0%	1%
Fecha contrato	28/12/2016	31/12/2015	30/10/2016	30/10/2016	19/09/2016
Fecha vencimiento	20 meses	31/12/2017	30/06/2017	30/06/2017	
Naturaleza de la contraprestación	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria
Garantías otorgadas/ recibidas	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Resultado de la operación en PYG	0	0	0	0	0
Corrección de deudas de dudoso cobro	0	0	0	0	0
Gastos reconocidos por deudas incobrables o de deudas de dudoso cobro de partes vinculadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

12.2. Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha recibido servicios profesionales, en concepto de asesoramiento y gestión comercial en operaciones de compra de inmuebles y obtención de financiación, entre otros, de la sociedad de nacionalidad chilena GENESIS GROUP SERVICIOS Y PROYECTOS INTEGRADOS, S.A.. El importe de estos servicios ha ascendido a 498.548,43 € (ver notas 6 y 7). El importe de los servicios recibidos durante el ejercicio 2016 ascendió a 93.462,00 €. La vinculación con esta sociedad es porque GENESIS GROUP SERVICIOS Y PROYECTOS INTEGRADOS, S.A. ha actuado de representante del Fondo de Inversión Iberoamericano, quien ha sido titular del capital social de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. hasta octubre de 2017.

12.3. Participación de los administradores en capital de otras sociedades: En cumplimiento de la obligación establecida en el art. 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Administrador Único ha comunicado a la Sociedad su participación o desempeño de cargos a 29 de junio de 2018 en distintas sociedades en España:

SOCIEDAD	CARGO/ FUNCIÓN	% PARTICIPACIÓN	
		DIRECTA	INDIRECTA
COMERCIAL PARKROSE ASIA, S.L.	Administrador	0%	100%
COMERCIAL PARKROSE ARGENTINA, S.L.	Administrador	0%	50%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.	Administrador	0%	100%
ARTIC BADECK, S.L.	Administrador	0,16%	0%
PARKDAN CHINA INVESTMENT, S.L.	Administrador	0%	33,33%
COMERCIAL PARKROSE CONSTRUCCIÓN TECNOLÓGICA SOLAR SL	Administrador	0%	50%
INMOB E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L	Apoderado	0%	0%
INMOB E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	Apoderado	0%	0%

12.4. La Sociedad ha adquirido en el ejercicio 2017 la totalidad del capital social la sociedad americana INMOBILIARIA PROPERTY HOLDING CORP. por importe de 986.040 euros (ver nota 6). No se han contabilizado correcciones valorativas al cierre del ejercicio.

- 12.5. Tal y como se indica en la nota 5 en el inmovilizado material se ha registrado en el ejercicio 2017 un anticipo de inmovilizado por importe de 220.000 euros relacionado con el local sito en la calle Pau Claris, cuya compra se ha formalizado en marzo de 2018 a la empresa vinculada INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.. El importe total de la inversión es de 550.000 €.
- 12.6. Durante los ejercicios 2017 y 2016 el administrador único no ha percibido ninguna remuneración. Adicionalmente, no se le han concedido anticipos ni créditos ni otros beneficios sociales, y no se han contraído obligaciones en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.
- 12.7. No existe personal de alta dirección distinto del administrador único.

### **13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

---

Desde el cierre del ejercicio 2017, y hasta 28 de junio de 2018 (fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2017) se han realizado las siguientes operaciones:

#### **13.1. Operaciones relativas al capital social de INMOBILIARIA PARKROSE IBEROAMERICANA, S.L.:**

- El acuerdo de ampliación de capital adoptado por la Junta de Socios de 30 de noviembre de 2017, que fijaba el capital social en 9.577.226 euros, fue inscrito en el Registro Mercantil el 6 de marzo de 2018.
- El 10 de enero de 2018 se efectuó el desembolso efectivo de 40.000 euros no desembolsados a 31 de diciembre de 2017 por un socio de la ampliación de capital acordada en Junta General de Socios celebrada el 30 de noviembre de 2017.

#### **13.2. Otras operaciones realizadas hasta 28 de junio de 2018 (fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2017):**

- La Junta general de socios del 30 de abril de 2018 acordó la aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2016, una vez reformuladas por el Administrador.
- En la nota 5 se indica que a fecha de cierre del ejercicio existía un anticipo de inmovilizado relacionado con el local sito en la calle Pau Claris por importe de 220.000 euros, cuya compra se realizó a la empresa vinculada INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L. La compra venta se ha formalizado el 14 de marzo de 2018. Dicho local es el actual domicilio social de la sociedad.
- Desde el cierre del ejercicio y hasta la fecha de emisión de estas cuentas anuales han continuado las gestiones de formalización de nuevos contratos de alquiler de aquellos locales no alquilados al cierre del ejercicio 2017.

### **14. OTRA INFORMACIÓN**

---

- 14.1. No hay trabajadores al cierre del ejercicio 2016 y 2017, ni los ha habido en ambos ejercicios.
- 14.2. La empresa no tiene acuerdos que no figuren en las cuentas anuales.
- 14.3. No existe ningún acuerdo de la empresa que no figure en las cuentas anuales y sobre el que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria.

**15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

**15.1. Información sobre medio ambiente**

El abajo firmante, como Administrador Único de la Sociedad, manifiesta que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

**15.2. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

Durante el ejercicio actual y ejercicio anterior, no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

**16. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**

A continuación, se detalla el periodo medio de pago a los proveedores (plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación) en el ejercicio:

	<b>Importe 2017</b>	<b>Importe 2016</b>
Periodo Medio de Pago a Proveedores	Días	Días
	39,11	3,17

Barcelona, a 28 de junio de 2018



**ANEXO III Cuentas Anuales Individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2016**

38548481K  
MIGUEL ANGEL  
CATALAN (R:  
B87352357)

Digitally signed by  
38548481K MIGUEL  
ANGEL CATALAN (R:  
B87352357)  
Date: 2018.06.13  
15:46:28 +02'00'

**Informe de Auditoría Independiente Y  
Cuentas Anuales abreviadas al ejercicio  
terminado el 31 de diciembre de 2016**

**INMOBILIARIA PARK ROSE  
IBEROAMERICANA, S.L.**

Barcelona, marzo de 2018



## **INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**

A los Socios de la Sociedad  
**INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.**

### **Informe sobre las cuentas anuales abreviadas**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad del administrador en relación con las cuentas anuales abreviadas*

El administrador es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

## Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situaci3n financiera de la sociedad INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. a 31 de diciembre de 2016, as3 como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de informaci3n financiera que resulta de aplicaci3n y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## P3rrafo de 3nfasis

Llamamos la atenci3n sobre la nota 2.1 de la memoria adjunta en la que se indica que el Administrador 3nico observ3 que las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016, formuladas en 30 de junio de 2017, inclu3an errores de clasificaci3n en los estados financieros y omisi3n de informaci3n en la memoria, que entiende relevante, correspondiente al ejercicio 2016 pero tambi3n de hechos posteriores al cierre del ejercicio pero previos a la formulaci3n en 30 de junio de 2017, motivo por el cual ha procedido a reformular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016, que ser3n nuevamente sometidas a su aprobaci3n por la Junta de Socios. Nuestra opini3n se refiere a las cuentas anuales abreviadas de 2016 reformuladas el 28 de febrero de 2018. Esta cuesti3n no modifica nuestra opini3n.

## P3rrafo de otras cuestiones

Las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2016, reformuladas el 28 de febrero de 2018, han sido auditadas de manera voluntaria a propuesta del 3rgano de administraci3n de la Sociedad. Debido a que la Sociedad no se encuentra obligada a auditar sus cuentas, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016, formuladas el 30 de junio de 2017, y las del ejercicio 2015 no fueron sometidas a auditor3a.

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.  
N3 R.O.A.C. S2347



Miguel 3ngel Catal3n Blasco  
Inscrito en el R.O.A.C. N3m. 16132  
19 de marzo de 2018

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

Any 2018 N3m. 20/18/06594  
IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR

.....  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional  
.....

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN  
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA  
(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)**

IDA1

**IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA**

NIF: 01010 B66116096

Forma jurídica: SA: 01011  SL: 01012   
Otras: 01013

LEI: 01009  Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social: 01020 INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.

Domicilio social: 01022 CL DR TRUETA, 183, 6º8ª

Municipio: 01023 BARCELONA Provincia: 01025 BARCELONA

Código postal: 01024 08005 Teléfono: 01031 616959725

Dirección de e-mail de contacto de la empresa 01037 alberto@parkrosegrou.cl; ines.vermeulen@parkrosegrou.cl

Pertenencia a un grupo de sociedades:	DENOMINACIÓN SOCIAL		NIF	
Sociedad dominante directa:	01041		01040	
Sociedad dominante última del grupo:	01061		01060	

**ACTIVIDAD**

Actividad principal: 02009 ALQUILER LOCALES, APARTAMENTOS TURISTICOS (1)

Código CNAE: 02001 6810 (1)

**PERSONAL ASALARIADO**

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

		EJERCICIO 2016 (2)	EJERCICIO 2015 (3)
FIJO (4):	04001	0.00	0.00
NO FIJO (5):	04002	0.00	0.00

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

04010		
-------	--	--

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2016 (2)		EJERCICIO 2015 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	04120	04121		
NO FIJO:	04122	04123		

**PRESENTACIÓN DE CUENTAS**

	EJERCICIO 2016 (2)				EJERCICIO 2015 (3)		
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	01102	2016	01	1	2015	01	1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	01101	2016	12	31	2015	12	31

Número de páginas presentadas al depósito: 01901

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa: 01903

**UNIDADES**

Euros: 09001   
Miles de euros: 09002   
Millones de euros: 09003

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.  
 (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:  
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.  
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.  
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción del año o jornada efectivamente trabajada.  
 (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):  

$$n.º \text{ de personas contratadas} \times \frac{n.º \text{ medio de semanas trabajadas}}{52}$$

# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

<b>NIF:</b> B66116096		<b>UNIDAD (1)</b> Euros: <input type="checkbox"/> 09001 <input checked="" type="checkbox"/> Miles: <input type="checkbox"/> 09002 <input type="checkbox"/> Millones: <input type="checkbox"/> 09003 <input type="checkbox"/>
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (2)	EJERCICIO 2015 (3)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>11000</b>	5.292.621,41	4.724.245,16
I. Inmovilizado intangible	11100		
II. Inmovilizado material	11200	8.906,60	8906,60
III. Inversiones inmobiliarias	11300	4.248.564,81	4.702.538,56
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	1.035.150,00	12.800,00
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>12000</b>	980.866,76	187.040,69
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100		
II. Existencias	12200		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	22.476,29	1,75
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380	4.537,50	
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382	4.537,50	
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390	17.938,79	1,75
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400	345.139,51	93.461,04
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	613.250,96	93.577,90
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>10000</b>	6.273.488,17	4.911.285,85

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.1


<b>NIF:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">B66116096</span>	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> <u>INMOB. PARK ROSE</u> <u>IBEROAMERICANA, S.L.</u>	Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b> .....	<b>20000</b>	3.860.759,05	3.363.098,10
<b>A-1) Fondos propios</b> .....	<b>21000</b>	3.860.759,05	3.363.098,10
<b>I. Capital</b> .....	<b>21100</b>	3.700.014,00	3.481.379,74
1. Capital escriturado .....	<b>21110</b>	3.700.014,00	3.481.379,74
2. (Capital no exigido) .....	<b>21120</b>		
<b>II. Prima de emisión</b> .....	<b>21200</b>		
<b>III. Reservas</b> .....	<b>21300</b>	-1.497,42	-1.497,42
1. Reserva de capitalización .....	<b>21350</b>		
2. Otras reservas .....	<b>21360</b>	-1.497,42	-1.497,42
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b> .....	<b>21400</b>		
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b> .....	<b>21500</b>	-116.784,22	-70.140,63
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b> .....	<b>21600</b>		
<b>VII. Resultado del ejercicio</b> .....	<b>21700</b>	349.081,85	-46.643,59
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b> .....	<b>21800</b>	-70.055,16	
<b>IX. Otros Instrumentos de patrimonio neto</b> .....	<b>21900</b>		
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b> .....	<b>22000</b>		
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b> .....	<b>23000</b>		
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>31000</b>	1.644.670,88	1.424.582,39
<b>I. Provisiones a largo plazo</b> .....	<b>31100</b>		
<b>II. Deudas a largo plazo</b> .....	<b>31200</b>	1.644.670,88	1.340.920,56
1. Deudas con entidades de crédito .....	<b>31220</b>	1.585.566,88	1.310.749,40
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	<b>31230</b>		
3. Otras deudas a largo plazo .....	<b>31290</b>	59.104,00	30.171,16
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> .....	<b>31300</b>		
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b> .....	<b>31400</b>		
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b> .....	<b>31500</b>		
<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes</b> .....	<b>31600</b>		
<b>VII. Deuda con características especiales a largo plazo</b> .....	<b>31700</b>		

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA2.2

<b>NIF:</b>	B66116096	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		
INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.		

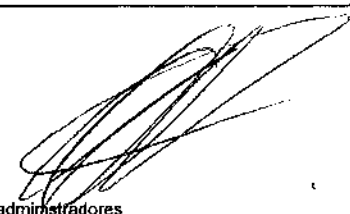
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> .....	<b>32000</b>		768.058,24	207.267,19
<b>f. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>32100</b>			
<b>II. Provisiones a corto plazo</b> .....	<b>32200</b>			
<b>III. Deudas a corto plazo</b> .....	<b>32300</b>	7	111.735,95	83.147,20
1. Deudas con entidades de crédito .....	<b>32320</b>		111.735,95	83.661,83
2. Acreedores por arrendamiento financiero .....	<b>32330</b>			
3. Otras deudas a corto plazo .....	<b>32390</b>			-514,63
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> .....	<b>32400</b>	7/12	262.881,00	
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> .....	<b>32500</b>	7	393.441,29	124.119,99
1. Proveedores .....	<b>32580</b>		166.538,81	-37.007,08
a) Proveedores a largo plazo .....	<b>32581</b>			
b) Proveedores a corto plazo .....	<b>32582</b>		166.538,81	-37.007,08
2. Otros acreedores .....	<b>32590</b>		226.902,48	161.127,07
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>32600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a corto plazo</b> .....	<b>32700</b>			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b> .....	<b>30000</b>		6.273.488,17	4.911.285,85

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

PA

NIF:	B66116096	 Espacio destinado para las firmas de los administradores
DENOMINACIÓN SOCIAL:		
INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.		

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2016 (1)	EJERCICIO 2015 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100		334.610,11	260.822,47
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo .....	40300			
4. Aprovechamientos .....	40400			
5. Otros ingresos de explotación .....	40500			
6. Gastos de personal .....	40600			
7. Otros gastos de explotación .....	40700		-237.604,48	-219.054,56
8. Amortización del inmovilizado .....	40800	5	-51.400,28	-47.453,70
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	40900			
10. Excesos de provisiones .....	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....	41100	5/10	451.926,53	
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200			
13. Otros resultados .....	41300		-12.227,58	573,62
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....</b>	<b>49100</b>		<b>485.304,30</b>	<b>-5.112,17</b>
14. Ingresos financieros .....	41400			
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430			
b) Otros ingresos financieros .....	41490			
15. Gastos financieros .....	41500		-59.289,04	-41.531,42
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600			
17. Diferencias de cambio .....	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero .....	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros .....	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores .....	42120			
c) Resto de ingresos y gastos .....	42130			
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....</b>	<b>49200</b>		<b>-59.289,04</b>	<b>-41.531,42</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....</b>	<b>49300</b>		<b>426.015,26</b>	<b>-46.643,59</b>
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900	9	-76.933,41	
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....</b>	<b>49500</b>		<b>349.081,85</b>	<b>-46.643,59</b>

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (2) Ejercicio anterior.

# MEMORIA ABREVIADA 2016

## ÍNDICE

---

1. **ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**
2. **BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**
3. **APLICACIÓN DE RESULTADOS**
4. **NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**
5. **INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS**
6. **ACTIVOS FINANCIEROS**
7. **PASIVOS FINANCIEROS**
8. **FONDOS PROPIOS**
9. **SITUACIÓN FISCAL**
10. **INGRESOS Y GASTOS**
11. **SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**
12. **OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**
13. **HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**
14. **OTRA INFORMACIÓN**
15. **INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**
16. **INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**

# MEMORIA ABREVIADA 2016

## 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

---

La sociedad INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L., a que se refiere la presente memoria se constituyó el año 2013, estableciendo su domicilio social y fiscal en CL Enrique Granados, 112, 5º1ª, 08008, Barcelona. Con fecha 25 de abril de 2017 la Junta de Socios ha trasladado su domicilio social a la calle Dr. Trueta, 183, 6º8ª, de Barcelona, traslado que ha sido inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 19 de mayo de 2017. El Régimen Jurídico en el momento de su constitución fue de Sociedad limitada.

### ACTIVIDAD:

La Junta de socios del 25 de enero ha ampliado el objeto social a:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que están sometidas a un régimen similar al establecido por el de SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para la SOCIMI por la legislación vigente.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que sustituya en el futuro.

Durante el ejercicio 2016 la principal actividad de la Sociedad ha consistido en la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

---

### 1. Imagen fiel:

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas Cuentas Anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecimiento en el Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil, el Plan General de Contabilidad y sus normas de desarrollo.

El administrador único ha observado que las cuentas anuales del ejercicio 2016, formuladas en 30 de junio de 2017, incluían errores de clasificación en los estados financieros y omisión de información en la memoria, que entiende relevante, correspondiente al ejercicio 2016 pero también de hechos posteriores al cierre del ejercicio pero previos a la formulación en 30 de junio de 2017, motivo por el cual se procede a reformular las cuentas anuales del ejercicio 2016,

# MEMORIA ABREVIADA 2016

que serán nuevamente sometidas a su aprobación por la Junta de Socios.

## 2. Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

## 3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

En la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2016 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

## 4. Comparación de la información:

Algunos importes correspondientes al ejercicio anterior han sido reclasificados en las presentes cuentas anuales con el fin de hacer dichas cifras comparables con las del ejercicio actual. Las reclasificaciones efectuadas han sido las siguientes:

	Debe	Haber	saldo en CCAA previas	saldo en CCAA reformuladas
Inversiones Inmobiliarias Inmovilizado Material	4.702.538,56			4.702.538,56
		4.702.538,56	4.711.445,16	8.906,60
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	92.078,89		1.402.828,39	1.310.749,40
Otras deudas a largo plazo		8.417,16	21.754,00	30.171,16
Deudas a corto plazo con entidades de crédito		83.661,83	0,00	83.661,83

## 5. Elementos recogidos en varias partidas

Existen elementos patrimoniales registrados en varias partidas del balance, de acuerdo con el siguiente detalle:

	a 31/12/2016		a 31/12/2015	
	Deudas a l/p	Deudas a c/p	Deudas a l/p	Deudas a c/p
Deudas con entidades de crédito	1.585.566,68	111.735,95	1.310.749,40	83.661,83

## 6. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio al que corresponden las presentes cuentas anuales no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio anterior.

# MEMORIA ABREVIADA 2016

## 7. Corrección de errores

Durante el ejercicio al que hacen referencia las presentes cuentas anuales no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

---

1. A continuación se detalla la propuesta de distribución de resultados:

<b>BASE DE REPARTO</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Pérdidas y ganancias	349.081,85	-46.643,59
<b>Total</b>	<b>349.081,85</b>	<b>-46.643,59</b>

<b>DISTRIBUCIÓN</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
A reserva legal	34.908,19	
A reserva de capitalización		
A reservas voluntarias		
Dividendos	197.389,44	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	116.784,22	
<b>Total distribuido</b>	<b>349.081,85</b>	

2. Durante el ejercicio 2016 se ha distribuido dividendo a cuenta por importe de 70.055,16 euros.

3. En la nota 13 se informa del acuerdo de distribución de dividendos, adoptado por la junta en fecha 25 de enero de 2017 por importe de 127.334,28 euros. Además, en dicha junta se acordó incorporar un nuevo artículo 13 a los Estatutos Sociales que regule el régimen de distribución de resultados, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan. La incorporación de este artículo es con el objeto de cumplir con los requisitos previstos en la Ley 11/2009, 26 de octubre, que regula a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (ver nota 13).

## 4. NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

---

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

### **1. Inmovilizado intangible:**

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

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

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil

# MEMORIA ABREVIADA 2016

estimada.

Analizados todos los factores, no se reconocen inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

No existe fondo de comercio en balance de la sociedad.

## **2. Inmovilizado material:**

### a) Coste

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

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

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

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

### b) Amortizaciones

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

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

### c) Arrendamientos financieros

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose según su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

# MEMORIA ABREVIADA 2016

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones materiales propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el periodo más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

Los intereses derivados de la financiación de inmovilizado mediante arrendamiento financiero se imputan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el criterio del interés efectivo, en función de la amortización de la deuda.

## Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

## **3. Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:**

Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplican a las inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias comprenden locales alquilados.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, en su caso.

Para el cálculo de la amortización se utiliza el Método lineal en función de la vida útil estimada que es de 33-50 años.

## **4. Permutas:**

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

## **5. Instrumentos financieros:**

a) Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de

# MEMORIA ABREVIADA 2016

activos y pasivos financieros. Criterios aplicados para determinar el deterioro:

Los **activos financieros**, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

## Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se han incluido los activos que se han originado en la venta de bienes y prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa. También se han incluido aquellos activos financieros que no se han originado en las operaciones de tráfico de la empresa y que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, presentan unos cobros de cuantía determinada o determinable.

Estos activos financieros se han valorado por su valor razonable que no es otra cosa que el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación más todos los costes que le han sido directamente atribuibles.

Posteriormente, estos activos se han valorado por su coste amortizado, imputando en la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados, aplicando el método del interés efectivo.

Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los reembolsos de principal y corregido (en más o menos, según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo queridos por todos los conceptos a lo largo de su vida.

Los depósitos y fianzas se reconocen por el importe desembolsado por hacer frente a los compromisos contractuales.

Se reconocen en el resultado del periodo las dotaciones y retrocesiones de provisiones por deterioro del valor de los activos financieros por diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo recuperables.

## Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Activos financieros no derivados, el cobro de los cuales son fijos o determinables, que se negocian en un mercado activo y con vencimiento fijo en los cuales la sociedad tiene la intención y capacidad de conservar hasta su finalización. Tras su reconocimiento inicial por su valor razonable, se han valorado también a su coste amortizado.

## Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

En esta categoría se han incluido los activos financieros híbridos, es decir, aquellos que combinan un contrato principal no derivado y un derivado financiero y otros activos financieros que la empresa ha considerado conveniente incluir en esta categoría en el momento de su reconocimiento inicial.



# MEMORIA ABREVIADA 2016

Se han valorado inicialmente por su valor razonable. Los costes de transacción que han sido atribuibles directamente se han registrado en la cuenta de resultados. También se han registrado en la cuenta de resultados las variaciones que se hayan producido en el valor razonable.

## Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se han incluido los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se han incluido en otra categoría.

Se ha valorado inicialmente por su valor razonable y se han incluido en su valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares, que se han adquirido.

Posteriormente estos activos financieros se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los cuales han de incurrir para su venta.

Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto.

## Derivados de cobertura

Dentro de esta categoría se han incluido los activos financieros que han sido designados para cubrir un riesgo específico que puede tener impacto en la cuenta de resultados por las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Estos activos se han valorado y registrado de acuerdo con su naturaleza.

## Correcciones valorativas por deterioro

Al cierre del ejercicio, se han efectuado las correcciones valorativas necesarias por la existencia de evidencia objetiva que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de esta corrección es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el importe recuperable. Se entiende por importe recuperable como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Las correcciones valorativas por deterioro, y si procede, su reversión, se han registrado como un gasto o un ingreso respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión tiene el límite del valor en libros del activo financiero.

En particular, al final del ejercicio se comprueba la existencia de evidencia objetiva que el valor de un crédito (o de un grupo de créditos con similares características de riesgo valorados colectivamente) se ha deteriorado como consecuencia de uno o más acontecimientos que han ocurrido tras su reconocimiento inicial y que han ocasionado una reducción o un retraso en los flujos de efectivo que se habrían estimado recibir en el futuro y que puede estar motivado por insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se han estimado que se recibirán, descontándolos al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

# MEMORIA ABREVIADA 2016

Los **pasivos financieros**, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

## Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa y aquellos que no siendo instrumentos derivados, no tienen un origen comercial.

Inicialmente, estos pasivos financieros se han registrado por su valor razonable que es el precio de la transacción más todos aquellos costes que han sido directamente atribuibles.

Posteriormente, se han valorado por su coste amortizado. Los intereses devengados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, el pago de las cuales se espera que sea en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal.

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros y los costes directos de emisión se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida que no se liquidan en el período que se devengan.

Los préstamos se clasifican como corrientes salvo que la Sociedad tenga el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

## Pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros híbridos, es decir, aquellos que combinan un contrato principal no derivado y un derivado financiero y otros pasivos financieros que la empresa ha considerado conveniente incluir dentro de esta categoría en el momento de su reconocimiento inicial.

Se han valorado inicialmente por su valor razonable que es el precio de la transacción. Los costes de transacción que ha sido directamente atribuibles se han registrados en la cuenta de resultados. También se han imputado a la cuenta de resultados las variaciones que se hayan producido en el valor razonable.

b) Criterios empleados para el registro de la baja de activos financieros y pasivos financieros:

Durante el ejercicio, no se ha dado de baja ningún activo ni pasivo financiero.

c) Inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas:

No se han realizado inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas.

# MEMORIA ABREVIADA 2016

d) Criterios empleados en la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros:

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se han reconocido como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para el reconocimiento de los intereses se ha utilizado el método del interés efectivo. Los dividendos se reconocen cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

e) Instrumentos de patrimonio propio en poder de la empresa:

Cuando la empresa ha realizado alguna transacción con sus propios instrumentos de patrimonio, se ha registrado el importe de estos instrumentos en el patrimonio neto. Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se han registrado directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

Cuando se ha desistido de una operación de esta naturaleza, los gastos derivados de la misma se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## **6. Existencias:**

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunos.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

## **7. Transacciones en moneda extranjera:**

Una transacción en moneda extranjera es aquella cuyo importe se denomina o exige su liquidación en una moneda distinta de la funcional.

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

a) Valoración inicial

Toda transacción en moneda extranjera se convertirá a moneda funcional, mediante la aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio de contado, es decir, del tipo de cambio utilizado en las transacciones con entrega inmediata, entre ambas monedas, en la fecha

# MEMORIA ABREVIADA 2016

de la transacción, entendida como aquella en la que se cumplan los requisitos para su reconocimiento.

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

## b) Valoración posterior

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

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

Existen transacciones en moneda distinta al euro como Dólares Americanos, Pesos Chilenos.

## **8. Impuesto sobre beneficios.**

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

## **9. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa.**

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco

# MEMORIA ABREVIADA 2016

ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados, pero no aceptados, se valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

## **10. Provisiones y contingencias:**

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

## **11. Gastos de personal: compromisos por pensiones:**

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

La empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

## **12. Subvenciones, donaciones y legados:**

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

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

## **13. Combinaciones de negocios:**

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones de esta naturaleza.

## **14. Negocios conjuntos:**

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

## **15. Transacciones entre partes vinculadas:**

# MEMORIA ABREVIADA 2016

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma 13ª de la Tercera Parte del R.D. 1514/07, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. En este sentido:

a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma 13ª.

c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma 15ª del R.D. antes citado.

## 5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

---

1.a) Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y anterior del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

Todos los inmuebles que posee la sociedad son destinados a la actividad de alquiler. Por tanto deben estar clasificados como Inversiones inmobiliarias. Por todo ello durante el periodo 2016, se decide traspasar todo el saldo de Inmovilizado material a Inversiones Inmobiliarias.

El periodo 2015 se decide no modificar y el 2016 queda de la siguiente manera después de las reclasificaciones realizadas:

Movimientos del inmovilizado material	Importe 2016	Importe 2015
SALDO INICIAL BRUTO	8906,60	8.906,60
(+) Entradas		
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	8.906,60	8.906,60

Movimientos amortización del inmovilizado material	Importe 2016	Importe 2015
SALDO INICIAL BRUTO	0,00	0,00

## MEMORIA ABREVIADA 2016

Movimientos amortización del inmovilizado material	Importe 2016	Importe 2015
(+) Aumento por dotaciones	0,00	0,00
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización	0,00	0,00
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

<b>Valor neto contable inmovilizado material</b>	<b>8.906,60</b>	<b>8.906,60</b>
--	-----------------	-----------------

Movimientos de las inversiones inmobiliarias	Importe 2016	Importe 2015
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	<b>4.777.402,52</b>	<b>3.437.402,52</b>
(+) Entradas	709.500,00	1.340.000,00
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas	-1.150.024,25	
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>4.336.878,27</b>	<b>4.777.402,52</b>

Movimiento amortización inversiones inmobiliarias	Importe 2016	Importe 2015
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	<b>74.863,96</b>	<b>27.410,26</b>
(+) Aumento por dotaciones	51.400,28	47.453,70
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos	-37.950,78	
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>88.313,46</b>	<b>74.863,96</b>

<b>Valor neto contable inversiones inmobiliarias</b>	<b>4.248.564,81</b>	<b>4.702.538,56</b>
--	---------------------	---------------------

Las bajas de inversiones inmobiliarias corresponden a la venta, durante el ejercicio 2016, de las viviendas situadas en calle Diputación, y que se destinaban al alquiler de apartamentos turísticos.

La sociedad no dispone de inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

Se detallan las inversiones inmobiliarias y una descripción de las mismas:

III. Inversiones inmobiliarias	a 31/12/2016	a 31/12/2015
Inmueble Calle Diputación, Barcelona	0,00	345.007,28
Inmueble Calle Diputación, Barcelona	0,00	356.507,52
Inmueble Calle Diputación, Barcelona	0,00	448.509,45
Inmueble Calle Escorial, Barcelona	358.664,79	358.664,79
Inmueble Calle Escorial, Barcelona	153.713,48	153.713,48
Inmueble Calle Carreras Candi, Barcelona	685.000,00	685.000,00
Inmueble Calle Sant Eusebi, Barcelona	700.000,00	700.000,00
Inmueble Avda Icaria, Barcelona	135.000,00	135.000,00
Inmueble Calle Gran Via, Barcelona	255.000,00	255.000,00
Inmueble Calle Montesa, Madrid	1.380.000,00	1.340.000,00
Inmueble Calle Arturo Soria, Madrid	669.500,00	
Amortización acumulada	-88.313,46	-74.863,96
	<b>4.248.564,81</b>	<b>4.702.538,56</b>

# MEMORIA ABREVIADA 2016

Al cierre del ejercicio, la sociedad tiene deudas con entidades de crédito por importe de 1.697.302,83 euros (1.394.411,23 euros, en el ejercicio anterior) que están garantizadas por terrenos y construcciones valoradas en 3.689.500,00 euros (2.980.000,00 euros en el ejercicio anterior).

2. No se han realizado operaciones de Arrendamiento financiero y otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes.

## 6. **ACTIVOS FINANCIEROS**

1. El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración novena del PGC, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

	Activos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de patrimonio		valores representativos de deuda		Créditos/ Derivados/ Otros	
	Ej 2016	Ej 2015	Ej 2016	Ej 2015	Ej 2016	Ej 2015
Activar a valor razonable con cambios en pyg						
1-Mantenidos para negociar						
2-Otros						
Inv. mantenidas hasta el vencimiento						
Préstamos y partidas a cobrar					1.035.150,00	12.800,00
Activos disponibles para la venta:						
1-Valorados a valor razonable						
2-Valorados a coste						
Derivados de cobertura.						
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.035.150,00</b>	<b>12.800,00</b>

	Activos Financieros a Corto Plazo					
	Instrumentos de patrimonio		valores representativos de deuda		Créditos/ Derivados/ Otros	
	Ej 2016	Ej 2015	Ej 2016	Ej 2015	Ej 2016	Ej 2015
Activar a valor razonable con cambios en pyg						
1-Mantenidos para negociar						
2-Otros						
Inv. mantenidas hasta el vencimiento						
Préstamos y partidas a cobrar					980.866,76	187.038,94
Activos disponibles para la venta:						
1-Valorados a valor razonable						



## MEMORIA ABREVIADA 2016

2-Valorados a coste						
Derivados de cobertura.						
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	980.866,76	187.038,94

Trasposos o reclasificaciones de activos financieros: No existen trasposos o reclasificaciones de los activos financieros.

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

3. Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable:

a) El valor razonable de determina en su totalidad tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.

b) Existe una imposición a largo plazo con el banco Sabadell por importe de 1.000.000 de euros.

4. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

La sociedad no tiene inversiones en entidades que puedan ser consideradas como empresas del grupo, multigrupo o empresas asociadas a 31-12-2016.

### **7. PASIVOS FINANCIEROS**

---

# MEMORIA ABREVIADA 2016

1. El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración novena del PGC, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

	Pasivos Financieros a Largo Plazo					
	Deudas con ent. de crédito		Obligac. Y otros valores negociables		Derivados/ Otros	
	Ej 2016	Ej 2015	Ej 2016	Ej 2015	Ej 2016	Ej 2015
Debitos y partidas a pagar	1.585.566,88	1.310.749,40			59.104,00	30.171,16
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
1- Mantenidos para negociar						
2- Otros						
Derivados de cobertura.						
<b>Total</b>	<b>1.585.566,88</b>	<b>1.310.749,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59.104,00</b>	<b>30.171,16</b>

	Pasivos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con ent. de crédito		Obligac. Y otros valores negociables		Derivados/ Otros	
	Ej 2016	Ej 2015	Ej 2016	Ej 2015	Ej 2016	Ej 2015
Debitos y partidas a pagar	111.735,95	83.661,83			552.540,88	111.669,20
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:						
1- Mantenidos para negociar						
2- Otros						
Derivados de cobertura.						
<b>Total</b>	<b>111.735,95</b>	<b>83.661,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>552.540,88</b>	<b>111.669,20</b>

2. Los importes de los instrumentos financieros según clasificación por año de vencimiento son los siguientes por cada una de las partidas conforme al modelo del balance:

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	111.735,95					1.585.566,88	1.697.302,83
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Otras deudas							262.881
Deudas con emp. grupo y asociadas	262.881						
Acreeedores comerciales no corrientes							
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							166.538,81
Proveedores	166.538,81						166.538,81
Otros acreeedores	4.121,22					59.104,00	182.225,07
Deuda con características especiales							
<b>TOTAL</b>	<b>664.276,83</b>					<b>1.644.670,88</b>	<b>2.308.947,71</b>

Existen préstamos hipotecarios concretamente con las entidades bancarias Banco Sabadell y

# MEMORIA ABREVIADA 2016

Abanca (ver nota 5).

No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito al cierre del ejercicio.

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

## 8. FONDOS PROPIOS

1. La composición y el movimiento de las partidas que forman el epígrafe "Fondos Propios" es la siguiente:

Tipo acción / Participación	Nº acciones / Participaciones	Valor Nominal	Numeración
A	3.700.014	1,000000	Del número 1 al 3.700.014

2. Durante el periodo 2016 se han realizado diferentes ampliaciones de capital quedando el capital social distribuido de la siguiente manera:

FONDO DE INVERSION IBEROAMERICANO	2.425.126,00 €	65,54%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE	524.888,00 €	14,19%
SAN CHARBEL INVEST.	750.000,00 €	20,27%
	3.700.014,00 €	100,00%

En fecha 26 de abril de 2017 se ha realizado ampliación de capital quedando de la siguiente manera la composición del capital de la sociedad:

FONDO DE INVERSION	2.425.126,00 €	43,81%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE	1.442.888,00 €	26,06%
SAN CHARBEL INVEST.	750.000,00 €	13,55%
INMOBILIARIA E INV. DYS ESPAÑA, S.L.	918.000,00 €	16,58%
	5.536.014,00 €	100,00%

En fecha 30 de junio de 2017 se ha realizado ampliación de capital quedando de la siguiente manera la composición del capital de la sociedad:

FONDO DE INVERSION	2.425.126,00 €	32,90%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE	1.442.888,00 €	19,57%
INMOBILIARIA E INV. DYS ESPAÑA, S.L.	918.000,00 €	12,45%
INMOBILIARIA E INV. CURAMAVIDA, S.L.	1.668.000,00€	22,63%
ARTIC BADECK, S.L.	918.000,00 €	12,45 %
	7.372.014,00 €	100,00%

# MEMORIA ABREVIADA 2016

## 9. SITUACIÓN FISCAL

---

1. Gasto por impuesto sobre beneficios corriente: en el presente ejercicio el importe registrado por gasto por impuesto sobre beneficios corriente asciende a 76.933,41 euros.
2. No existen diferencias temporarias deducibles e imponibles registradas en el balance al cierre del ejercicio.
3. No se ha adquirido ningún compromiso con relación a Incentivos Fiscales.
4. A finales del periodo 2016 la junta general de la sociedad ha decidido optar por la aplicación del régimen especial de SOCIMI's regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por lo que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el mercado Inmobiliario en el Impuesto de Sociedades, con efectos desde el ejercicio fiscal iniciado en fecha 1 de enero de 2017.
5. No hay aplicación de la Deducción por inversión de beneficios.

La liquidación del Impuesto de Sociedades durante el periodo 2016 ha sido el siguiente:

IMPUESTO CORRIENTE (6300) .....	76.933,41
Resultado contable	349.081,85
+ Diferencias permanentes positivas	76.933,41
- Diferencias permanentes negativas	0,00
-----	
Resultado contable ajustado	426.015,26
+ Diferencias temporarias deducibles	0,00
- Diferencias temporarias deducibles	0,00
+ Diferencias temporarias imponibles	0,00
- Diferencias temporarias imponibles	0,00
-----	
Base imponible previa	426.015,26
- Reserva de capitalización	0,00
- Compensación bases imponibles negativas	118.281,64
- Reserva de nivelación	0,00
-----	
Base imponible	307.733,62
x Tipo de gravamen	25,00 %
-----	
Cuota íntegra	76.933,41
- Deducciones	0,00
- Bonificaciones	0,00
-----	
Impuesto corriente	76.933,41

H.P., ACREEDORA POR EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES (4752) .... 76.930,78

Este importe corresponde al líquido a ingresar en caso de ser positivo.

H.P., RETENCIONES Y PAGOS A CUENTA (4730) .....2,63

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las liquidaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

# MEMORIA ABREVIADA 2016

Al 31 de diciembre de 2016, la sociedad tenía abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos.

La Sociedad considera que ha practicado adecuadamente las liquidaciones de todos los impuestos y no espera que, en el caso de una eventual inspección por parte de las autoridades tributarias, puedan ponerse de manifiesto pasivos adicionales de esta naturaleza que afecten a estas cuentas anuales en su conjunto.

## **10. INGRESOS Y GASTOS**

---

1. A continuación, se detallan el desglose de la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias de:
  - No existen gastos de aprovisionamientos.
  - No existen cargas sociales de la partida de "Gastos de personal".
2. No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios.
3. Tal y como se informa en la nota 5, durante el periodo 2016 se han vendido las viviendas en Calle Diputación, y que se destinaban al alquiler de apartamentos turísticos: el resultado de dichas ventas ha sido un beneficio de 452 miles de euros.

## **11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

---

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos durante el ejercicio ni ejercicio anterior.

## **12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

---

Parte de la información a que se refiere el presente apartado de la Memoria de las cuentas Anuales de la entidad, por estrictas razones de confidencialidad, no se detalla en la misma, sin menoscabo de encontrar su detalle en la información que, en su caso, deba elaborar la entidad de conformidad con el artículo 18 de la Ley 27/2014 y los artículos 13 a 16 de su Reglamento.

# MEMORIA ABREVIADA 2016

## 1. Existen operaciones con partes vinculadas.

	OPERACIÓN 1	OPERACIÓN 2	OPERACIÓN 3	OPERACIÓN 4	OPERACIÓN 5
Denominación de la parte vinculada	INMOB RENTAS INTERNAC PARKROSE IBEROAMERICANA, S.L.	FONDO INVERSION IBEROAMERICANO	FONDO INVERSION IBEROAMERICANO	SAN CHARBEL INVESTMENT LTD	FONDO INVERSION IBEROAMERICANO
Nacionalidad	España	Chile	Chile	British Virgin Islands	Chile
Actividad desarrollada	Arrendamiento Oficinas-PK	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas
Cuentas contables	Crédito otorgado a corto plazo	Póliza de crédito otorgada a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo
Descripción de la operación	Préstamo intragrupo	Préstamo intragrupo	Préstamo intragrupo	Préstamo intragrupo	Préstamo intragrupo
Saldos pendientes a 31/12	15.000,00	330.139,51	102.880,00	80.000,00	80.000,00
Tipo de interés	3%	1%	0%	0%	1%
Fecha contrato	28/12/2016	31/12/2015	30/10/2016	30/10/2016	19/09/2016
Fecha vencimiento	20 meses	31/12/2017	30/06/2017	30/06/2017	
Naturaleza de la contraprestación	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria
Garantías otorgadas/ recibidas	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Resultado de la operación en PYG	0	0	0	0	0
Corrección de deudas de dudoso cobro	0	0	0	0	0
Gastos reconocidos por deudas incobrables o de deudas de dudoso cobro de partes vinculadas	0	0	0	0	0

2. Adicionalmente se informa del gasto reconocido, por importe de 93.462 euros, por las facturas pendientes de recibir al 31/12/2016 por los servicios, de asesoría y gestión comercial, prestados por la sociedad de nacionalidad chilena GENESIS GROUP SERVICIOS Y PROYECTOS INTEGRADOS, S.A., sociedad vinculada por su representación del Fondo de Inversión Iberoamericano.

# MEMORIA ABREVIADA 2016

3. Participación de los administradores en capital de otras sociedades: En cumplimiento de la obligación establecida en el art. 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Administrador Único ha comunicado a la Sociedad su participación o desempeño de cargos a 30 de junio de 2017 en distintas sociedades en España:

SOCIEDAD	CARGO/ FUNCIÓN	% PARTICIPACIÓN	
		DIRECTA	INDIRECTA
COMERCIAL PARKROSE ASIA, S.L.	Administrador		X
INMOB RENTAS INTERNAC PARKROSE IBEROAM, S.L.	Administrador		X
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.	Administrador		X
ARTIC BADECK, S.L.	Administrador	X	
PARKDAN CHINA INVESTMENT, S.L.	Administrador		X
COMERCIAL PARKROSE CONST TECNOLOGIA SOLAR SL	Administrador		X
INMOB PARKROSE IBEROAMERICANA, S.L.	Administrador	X	
INMOB E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L	Apoderado	X	
INMOB E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	Apoderado	X	

Durante el ejercicio 2016 el administrador único no ha percibido ninguna remuneración. Adicionalmente, no se le han concedido anticipos ni créditos ni otros beneficios sociales, no se han contraído obligaciones en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.

4. No existe personal de alta dirección distinto del administrador único.

## 13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el cierre del ejercicio 2016, y hasta 30 de junio de 2017 (fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2016) se realiza las siguientes operaciones:

1-Operaciones relativas al capital social de INMOBILIARIA PARKROSE IBEROAMERICANA, S.L.:

- Primera ampliación de capital en fecha 26 de abril de 2017 quedando el capital social por importe de 5.536.014 euros (ya mencionado en el apartado de los fondos propios).
- Segunda ampliación de capital en fecha 30 de junio de 2017 quedando el capital social por importe de 7.372.014 euros (ya mencionado en el apartado de los fondos propios).

2-Otras operaciones realizadas hasta 30 de junio de 2017 (fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2016):

- La Junta general de socios del 2 de enero de 2017 acordó el reparto de 127.334,28 euros a cuenta de dividendos del resultado del ejercicio 2016.

# MEMORIA ABREVIADA 2016

- La Junta de socios del 25 de enero de 2017 acordó acogerse al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por lo que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario y modificar el objeto social e incorporar un nuevo artículo 13 a los Estatutos Sociales por el que se detalla la obligación de distribución de resultados.
- En fecha 30 de junio 2017, mediante escritura, la sociedad IPRI ADQUIERE el total del capital social de la sociedad Inmobiliaria Rentas Internacionales, S.L.

## 14. OTRA INFORMACIÓN

---

1. No hay trabajadores al cierre del ejercicio 2015 y 2016.
2. La empresa no tiene acuerdos que no figuren en el balance.
3. No existe ningún acuerdo de la empresa que no figure en el balance y sobre el que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria.

## 15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

---

### 1. Información sobre medio ambiente

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

### 2. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Durante el ejercicio actual y ejercicio anterior, no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

## 16. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

A continuación, se detalla el periodo medio de pago a los proveedores (plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación) en el ejercicio:

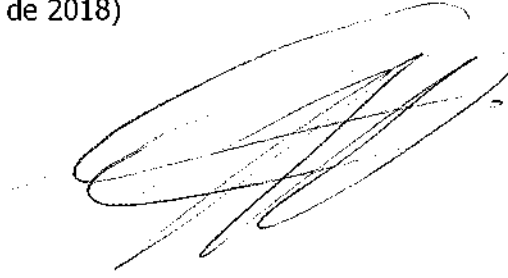
Periodo Medio de Pago a Proveedores	Importe 2016
	Días
	3,17



# MEMORIA ABREVIADA 2016

Barcelona, a 30 de junio de 2017

(Reformuladas el 28 de febrero de 2018)

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines.

**ANEXO IV Cuentas Anuales Individuales junto con el informe de gestión e informe del auditor para el ejercicio 2015**

38548481K  
MIGUEL ANGEL  
CATALAN (R:  
B87352357)

Firmado digitalmente  
por 38548481K MIGUEL  
ANGEL CATALAN (R:  
B87352357)  
Fecha: 2018.11.22  
15:54:09 +01'00'

**INMOBILIARIA PARK ROSE  
IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.**  
(por transformación y cambio de  
denominación de Inmobiliaria  
Park Rose Iberoamericana, S.L.)

**Informe de auditoría y  
Cuentas anuales abreviadas del ejercicio  
finalizado el 31 de diciembre de 2015**

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los socios de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.  
(por transformación y cambio de denominación de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana,  
S.L.), por encargo del Administrador

### Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. (actualmente, INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI, S.A.) (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* de nuestro informe, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión con salvedades

De conformidad con la actividad principal de la Sociedad, descrita en la nota 1 de la memoria adjunta (alquiler de locales y de apartamentos turísticos), los inmuebles que se presentan en el epígrafe de inmovilizado material del activo no corriente del balance de situación, por importe de 4.786 miles de euros, deberían clasificarse como inversiones inmobiliarias del activo no corriente del balance de situación.

La Sociedad no nos ha facilitado la evidencia justificativa utilizada en la valoración de los inmuebles de su propiedad destinados al alquiler a 31 de diciembre de 2015, por lo que no hemos podido satisfacernos de la razonabilidad de su valoración a esa fecha.

En la memoria de las cuentas anuales adjuntas, concretamente en las notas 5 (inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias) y 7 (pasivos financieros), no se informa de las garantías hipotecarias a las que se encuentran sujetos los inmuebles propiedad de la Sociedad.

Las deudas con entidades de crédito se presentan por su totalidad en el epígrafe de deudas con entidades de crédito a largo plazo, del pasivo no corriente del balance de situación, sin considerar la clasificación en el pasivo corriente de los créditos con vencimiento inferior a un ejercicio, por importe de 84 miles de €. Por lo tanto, el pasivo no corriente está sobrevalorado y el pasivo corriente infravalorado en dicho importe. Asimismo, en la nota 7.2.a) de la memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2015 no se detalla el vencimiento de las deudas con entidades de crédito en los ejercicios 2016, 2017, 2018, 2019 y 2020, indicándose que el vencimiento de toda la deuda con entidades de crédito es superior a cinco años.

En el epígrafe Inversiones con empresas del grupo y asociadas a corto plazo del activo corriente del balance de situación adjunto se muestra un saldo de 93 miles de euros, derivados de diversas transferencias realizadas por la Sociedad a uno de sus socios, formalizadas en un contrato de fecha 31 de diciembre de 2015. Este hecho contradice lo indicado en la nota 12 de la memoria, en la que se indica que no han existido operaciones con partes vinculadas.

La cuenta de pérdidas y ganancias incluye gastos por importe de 78 miles de euros que, por su naturaleza, corresponden a mayor coste de adquisición de los inmuebles propiedad de la Sociedad. Por lo tanto, el activo está infravalorado y los gastos de explotación sobrevalorados en 78 miles de euros.

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

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

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

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Excepto por las cuestiones descritas en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, hemos determinado que no existen otros aspectos más relevantes de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

### **Párrafo de otras cuestiones**

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 han sido sometidas a auditoría de forma voluntaria, a solicitud del Administrador de la Sociedad, y a los efectos de cumplimentar los requisitos establecidos en la circular 2/2018, emitida por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., que prescribe los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación en el Mercado Alternativo Bursátil, entre los que se encuentran la presentación de las cuentas anuales de los últimos tres ejercicios con el informe de auditoría correspondiente a cada año.

Entre la formulación de las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2015 y el presente informe han sido formuladas, y en su caso, reformuladas, las cuentas anuales de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016 y de 2017. Junto con las cuentas anuales reformuladas del ejercicio 2016, se presentaron, a efectos comparativos, las cifras del ejercicio 2015 reexpresadas, por lo que no se corresponden con las cifras del balance de situación de las cuentas anuales adjuntas del ejercicio cerrado el 31 diciembre de 2015.

## **Responsabilidad del administrador en relación con las cuentas anuales abreviadas**

El Administrador es responsable de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, el administrador es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

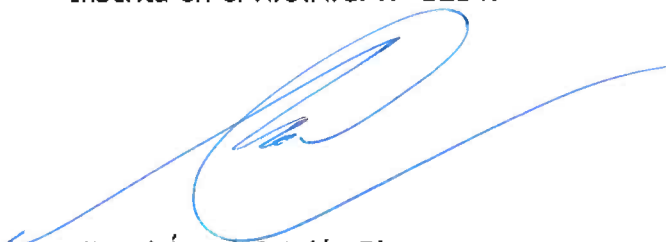
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

AUREN AUDITORES SP, S.L.P.  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2347



Miguel Ángel Catalán Blasco  
Inscrito en el R.O.A.C. Nº16132

16 de noviembre de 2018

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

2018 Núm.20/18/15453

CÒPIA  
Informe d'auditoria de comptes subjecte  
a la normativa d'auditoria de comptes  
espanyola o internacional



IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

Forma jurídica: SA:  01011  SL:  01012

NIF:  01010  B66116096 Otras:  01013

LEI:  01009  Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social:  01020  INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.

Domicilio social:  01022  CL ENRIQUE GRANADOS, 112, 5 1

Municipio:  01023  BARCELONA Provincia:  01025  BARCELONA

Código postal:  01024  08008 Teléfono:  01031

Dirección de e-mail de contacto de la empresa  01037  cristina.gavilan@parkrosegrou.com

Pertenencia a un grupo de sociedades:

	DENOMINACIÓN SOCIAL	NIF
Sociedad dominante directa:	<input type="text"/> 01041 <input type="text"/>	<input type="text"/> 01040 <input type="text"/>
Sociedad dominante última del grupo:	<input type="text"/> 01061 <input type="text"/>	<input type="text"/> 01060 <input type="text"/>

ACTIVIDAD

Actividad principal:  02009  ALQUILER LOCALES, APARTAMENTOS TURISTICOS (1)

Código CNAE:  02001  6810 (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

		EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)
FIJO (4):	<input type="text"/> 04001 <input type="text"/>	<input type="text"/> 0.00	<input type="text"/> 0.00
NO FIJO (5):	<input type="text"/> 04002 <input type="text"/>	<input type="text"/> 0.00	<input type="text"/> 0.00

Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):

<input type="text"/> 04010 <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
---	----------------------	----------------------

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2015 (2)		EJERCICIO 2014 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<input type="text"/> 04120 <input type="text"/>	<input type="text"/> 04121 <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
NO FIJO:	<input type="text"/> 04122 <input type="text"/>	<input type="text"/> 04123 <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2015 (2)				EJERCICIO 2014 (3)			
	AÑO	MES	DÍA		AÑO	MES	DÍA	
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text"/> 01102 <input type="text"/>	<input type="text"/> 2015	<input type="text"/> 01	<input type="text"/> 1	<input type="text"/>	<input type="text"/> 2014	<input type="text"/> 01	<input type="text"/> 1
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text"/> 01101 <input type="text"/>	<input type="text"/> 2015	<input type="text"/> 12	<input type="text"/> 31	<input type="text"/>	<input type="text"/> 2014	<input type="text"/> 12	<input type="text"/> 31
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text"/> 01901 <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/> 01903 <input type="text"/>

UNIDADES

Marque con una X la unidad en la que ha elaborado todos los documentos que integran sus cuentas anuales:

Euros:  09001

Miles de euros:  09002

Millones de euros:  09003

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28.4.2007).

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

(4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:

a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.

b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.

c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponda a la fracción de año o jornada efectivamente trabajada.

(5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiendo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

n.º de personas contratadas x n.º medio de semanas trabajadas



# BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO

BA1

<b>NIF:</b> B66116096		<b>UNIDAD (1)</b>															
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.	Espacio destinado para las firmas de los administradores	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Euros:</td> <td style="width: 10%;">09001</td> <td style="width: 10%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Miles:</td> <td>09002</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Millones:</td> <td>09003</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Euros:	09001	<input checked="" type="checkbox"/>			Miles:	09002	<input type="checkbox"/>			Millones:	09003	<input type="checkbox"/>		
Euros:	09001	<input checked="" type="checkbox"/>															
Miles:	09002	<input type="checkbox"/>															
Millones:	09003	<input type="checkbox"/>															

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>11000</b>	4.724.245,16	3.433.524,69
<b>I. Inmovilizado intangible</b> .....	<b>11100</b>		
<b>II. Inmovilizado material</b> .....	<b>11200</b>	4.711.445,16	3.418.898,86
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b> .....	<b>11300</b>		
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> ...	<b>11400</b>		
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b> .....	<b>11600</b>	12.800,00	14.625,83
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b> .....	<b>11800</b>		
<b>VII. Deudores comerciales no corrientes</b> .....	<b>11700</b>		
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> .....	<b>12000</b>	187.040,69	86.893,78
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b> .....	<b>12100</b>		
<b>II. Existencias</b> .....	<b>12200</b>		
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b> .....	<b>12300</b>	1,75	58.788,35
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	<b>12380</b>		8.083,73
<i>a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo.</i> .....	<b>12381</b>		
<i>b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo.</i> .....	<b>12382</b>		8.083,73
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos .....	<b>12370</b>		
3. Otros deudores .....	<b>12390</b>	1,75	50.704,62
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> ...	<b>12400</b>	93.461,04	
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b> .....	<b>12500</b>		
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b> .....	<b>12600</b>		
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b> .....	<b>12700</b>	93.577,90	28.105,43
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b> .....	<b>10000</b>	4.911.285,85	3.520.418,47

(1) Marque las casillas correspondientes, según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.  
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
 (3) Ejercicio anterior.

NIF: B66116096

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INMOB. PARK ROSE  
IBEROAMERICANA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>20000</b>		3.363.098,10	2.677.590,95
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>21000</b>		3.363.098,10	2.677.590,95
<b>I. Capital</b>	<b>21100</b>		3.481.379,74	2.749.229,00
1. Capital escriturado	21110		3.481.379,74	2.749.229,00
2. (Capital no exigido)	21120			
<b>II. Prima de emisión</b>	<b>21200</b>			
<b>III. Reservas</b>	<b>21300</b>		-1.497,42	-1.497,42
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360		-1.497,42	-1.497,42
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)</b>	<b>21400</b>			
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>21500</b>		-70.140,63	-3.822,44
<b>VI. Otras aportaciones de socios</b>	<b>21600</b>			
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>21700</b>		-46.643,59	-66.318,19
<b>VIII. (Dividendo a cuenta)</b>	<b>21800</b>			
<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto</b>	<b>21900</b>			
<b>A-2) Ajustes por cambios de valor</b>	<b>22000</b>			
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>23000</b>			
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>31000</b>		1.424.582,39	633.038,25
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>31100</b>			
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>31200</b>		1.424.582,39	633.038,25
1. Deudas con entidades de crédito	31220		1.402.828,39	620.238,25
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290		21.754,00	12.800,00
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>31300</b>			
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>31400</b>			
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>	<b>31500</b>			
<b>VI. Acreedores comerciales no corrientes</b>	<b>31600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a largo plazo</b>	<b>31700</b>			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

NIF: B66116096

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INMOB. PARK ROSE  
IBEROAMERICANA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>32000</b>		123.605,36	209.789,27
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>32100</b>			
<b>II. Provisiones a corto plazo</b>	<b>32200</b>			
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>32300</b>		-514,63	2.181,03
1. Deudas con entidades de crédito	32320			
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390		-514,63	2.181,03
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>32400</b>			
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>32500</b>		124.119,99	207.608,24
1. Proveedores	32580		-37.007,08	
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582		-37.007,08	
2. Otros acreedores	32590		161.127,07	207.608,24
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>32600</b>			
<b>VII. Deuda con características especiales a corto plazo</b>	<b>32700</b>			
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>30000</b>		4.911.285,85	3.520.418,47

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA**

**PA**

**NIF:** B66116096

**DENOMINACIÓN SOCIAL:**

~~INMOB. PARK ROSE~~  
IBEROAMERICANA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....	40100	260.822,47	77.242,32
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación .....	40200		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo .....	40300		
4. Aprovisionamientos .....	40400		
5. Otros ingresos de explotación .....	40500		
6. Gastos de personal .....	40600		
7. Otros gastos de explotación .....	40700	-219.054,56	-107.881,33
8. Amortización del inmovilizado .....	40800	-47.453,70	-27.410,26
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras .....	40900		
10. Excesos de provisiones .....	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....	41100		
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio .....	41200		
13. Otros resultados .....	41300	573,62	4,46
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13) .....</b>	<b>49100</b>	<b>-5.112,17</b>	<b>-58.044,81</b>
14. Ingresos financieros .....	41400		94,58
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero .....	41430		
b) Otros ingresos financieros .....	41490		94,58
15. Gastos financieros .....	41500	-41.531,42	-8.367,96
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros .....	41600		
17. Diferencias de cambio .....	41700		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros .....	41800		
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero .....	42100		
a) Incorporación al activo de gastos financieros .....	42110		
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores .....	42120		
c) Resto de ingresos y gastos .....	42130		
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19) .....</b>	<b>49200</b>	<b>-41.531,42</b>	<b>-8.273,38</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....</b>	<b>49300</b>	<b>-46.643,59</b>	<b>-66.318,19</b>
20. Impuestos sobre beneficios .....	41900		
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....</b>	<b>49500</b>	<b>-46.643,59</b>	<b>-66.318,19</b>

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**A) Estado abreviado de Ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio**

**PNA1**

<b>NIF:</b>	B66116096	
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>		
INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.		
Espacio destinado para las firmas de los administradores		

		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
<b>A) RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS . . . . .</b>	<b>59100</b>		-46.643,59	-66.318,19
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO</b>				
I. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50010			
II. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .	60020			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .	50030			
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes . . . . .	50040			
V. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .	50050			
VI. Diferencias de conversión . . . . .	50060			
VII. Efecto impositivo . . . . .	50070			
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (I + II + III + IV + V + VI + VII) . . . . .</b>	<b>69200</b>			
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>				
VIII. Por valoración de instrumentos financieros . . . . .	50080			
IX. Por coberturas de flujos de efectivo . . . . .	50090			
X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos . . . . .	50100			
XI. Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta . . . . .	50110			
XII. Diferencias de conversión . . . . .	50120			
XIII. Efecto impositivo . . . . .	50130			
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (VIII + IX + X + XI + XII + XIII) . . . . .</b>	<b>69300</b>			
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C) . . . . .</b>	<b>69400</b>		-46.643,59	-66.318,19

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.  
(2) Ejercicio anterior.

## B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

		CAPITAL		
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	PRIMA DE EMISIÓN
		01	02	03
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)</b>	<b>511</b>	1.659.657,47		
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b>	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b>	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)</b>	<b>514</b>	1.659.657,47		
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>516</b>	1.089.571,53		
1. Aumentos de capital	<b>517</b>	1.089.573,21		
2. (-) Reducciones de capital	<b>518</b>	-1,68		
3. Otras operaciones con socios o propietarios	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	<b>531</b>			
2. Otras variaciones	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)</b>	<b>511</b>	2.749.229,00		
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)</b>	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)</b>	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)</b>	<b>514</b>	2.749.229,00		
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b>	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>516</b>	732.150,74		
1. Aumentos de capital	<b>517</b>	760.150,74		
2. (-) Reducciones de capital	<b>518</b>	-28.000,00		
3. Otras operaciones con socios o propietarios	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b>	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	<b>531</b>			
2. Otras variaciones	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)</b>	<b>525</b>	3.481.379,74		

CONTINUA EN LA PAGINA PNA2.2

(1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.2

<b>NIF:</b> B66116096	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b> INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.	

		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)</b> .....	<b>511</b>	-1.497,42		
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	<b>514</b>	-1.497,42		
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			-3.822,44
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			-3.822,44
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	<b>511</b>	-1.497,42		-3.822,44
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)</b> .....	<b>514</b>	-1.497,42		-3.822,44
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			-66.318,19
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			-66.318,19
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)</b> .....	<b>525</b>	-1.497,42		-70.140,63

VIENE DE LA PAGINA PNA2.1

CONTINUA EN LA PAGINA PNA2.3

(1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

**PNA2.3**

<b>NIF:</b> B66116096	Espacio destinado para las firmas de los administradores
<b>DENOMINACIÓN SOCIAL:</b>	
INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.	

		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)</b> .....	<b>511</b>	7.901,36	-3.822,44	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	<b>514</b>	7.901,36	-3.822,44	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>		-66.318,19	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	-7.901,36		
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>	-7.901,36		
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>		3.822,44	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>		3.822,44	
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	<b>511</b>		-66.318,19	
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)</b> .....	<b>514</b>		-66.318,19	
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>		-46.643,59	
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>		66.318,19	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>		66.318,19	
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)</b> .....	<b>525</b>		-46.643,59	

VIENE DE LA PAGINA PNA2.2

CONTINUA EN LA PAGINA PNA2.4

(1) Ejercicio N-2.  
(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.



## B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: B66116096

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INMOB. PARK ROSE  
IBEROAMERICANA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>			
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	<b>511</b>			
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)</b> .....	<b>512</b>			
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)</b> .....	<b>513</b>			
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)</b> .....	<b>514</b>			
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>			
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>			
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>			
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>			
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>			
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>			
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>			
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)</b> .....	<b>525</b>			

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

PNA2.5

NIF: B66116096

DENOMINACIÓN SOCIAL:

INMOB. PARK ROSE  
IBEROAMERICANA, S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

		TOTAL
		13
<b>A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)</b> .....	<b>511</b>	1.662.238,97
<b>I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	<b>512</b>	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores</b> .....	<b>513</b>	
<b>B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	<b>514</b>	1.662.238,97
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>	-66.318,19
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	1.081.670,17
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>	1.089.573,21
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>	-1,68
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>	-7.901,36
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>	
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>	
<b>C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)</b> .....	<b>511</b>	2.677.590,95
<b>I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)</b> .....	<b>512</b>	
<b>II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)</b> .....	<b>513</b>	
<b>D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)</b> .....	<b>514</b>	2.677.590,95
<b>I. Total ingresos y gastos reconocidos</b> .....	<b>515</b>	-46.643,59
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b> .....	<b>516</b>	732.150,74
1. Aumentos de capital .....	<b>517</b>	760.150,74
2. (-) Reducciones de capital .....	<b>518</b>	-28.000,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios .....	<b>526</b>	
<b>III. Otras variaciones del patrimonio neto</b> .....	<b>524</b>	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4) .....	<b>531</b>	
2. Otras variaciones .....	<b>532</b>	
<b>E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)</b> .....	<b>525</b>	3.363.098,10

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**B) Estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto**

NIF: B66116096  
 DENOMINACIÓN SOCIAL:  
 INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA,  
 S.L.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

	CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN	RESERVAS	ACCIONES Y PARTICIPACIONES EMISAS EN PROPIAS	RESULTADOS ANTERIORES	OTRAS APORTE DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	DIVIDENDO A CUENTA	OTROS INCREMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	TOTAL
	ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)											
	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	1.659.657,47			-1.497,42			7.901,36	-3.822,44					1.662.238,97
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores													
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	1.659.657,47			-1.497,42			7.901,36	-3.822,44					1.662.238,97
I. Total Ingresos y gastos reconocidos													
II. Operaciones con socios o propietarios													
1. Aumentos de capital	1.089.573,21												1.089.573,21
2. (-) Reducciones de capital	-1,66						-7.901,36						-1,66
3. Otras operaciones con socios o propietarios													
III. Otras variaciones del patrimonio neto													
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)													
2. Otras variaciones													
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	2.749.229,00			-1.497,42				-3.822,44					2.677.590,95
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)													
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)													
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	2.749.229,00			-1.497,42				-3.822,44					2.677.590,95
I. Total ingresos y gastos reconocidos													
II. Operaciones con socios o propietarios													
1. Aumentos de capital	732.150,74												732.150,74
2. (-) Reducciones de capital	-28.000,00												-28.000,00
3. Otras operaciones con socios o propietarios													
III. Otras variaciones del patrimonio neto													
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)													
2. Otras variaciones													
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	3.481.379,74			-1.497,42				-66.318,19					3.363.068,10

(1) Ejercicio N-2.  
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).  
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).  
 (4) Reserva de revalorización de la Ley 18/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 18/2012 deberán detallar la norma legal en la que se basan.

# MEMORIA ABREVIADA 2015

## ÍNDICE

---

1. **ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**
2. **BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**
3. **APLICACIÓN DE RESULTADOS**
4. **NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**
5. **INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS**
6. **ACTIVOS FINANCIEROS**
7. **PASIVOS FINANCIEROS**
8. **FONDOS PROPIOS**
9. **SITUACIÓN FISCAL**
10. **INGRESOS Y GASTOS**
11. **SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**
12. **OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**
13. **OTRA INFORMACIÓN**
14. **INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**
15. **INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**



## **1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

---

La sociedad INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L., a que se refiere la presente memoria tiene su domicilio social y fiscal en CL ENRIQUE GRANADOS, 112, 5º 1ª, 08008, BARCELONA, BARCELONA. El Régimen Jurídico en el momento de su constitución fue de Sociedad limitada.

ACTIVIDAD:

La Sociedad tiene como actividad principal:

**ALQUILER LOCALES, APARTAMENTOS TURÍSTICOS**

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

---

### **1. Imagen fiel:**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas Cuentas Anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecimiento en el Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la restante legislación mercantil, el Plan General de Contabilidad y sus normas de desarrollo.

### **2. Principios contables:**

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la entidad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del plan general de contabilidad.

### **3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:**

En la elaboración de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015 se han determinado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible a 31/12/2015 sobre los hechos analizados. Es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

### **4. Comparación de la información:**

No existe ninguna causa que impida la comparación de los estados financieros del ejercicio actual con los del ejercicio anterior.

### **5. Elementos recogidos en varias partidas**

No existen elementos patrimoniales del Activo o del Pasivo que figuren en más de una partida del Balance.

## 6. Cambios en criterios contables

En el presente ejercicio, no se han realizado otros cambios en criterios contables de los marcados por la adaptación de la contabilidad al nuevo Plan General Contable.

## 7. Corrección de errores

No se han detectado errores existentes al cierre del ejercicio que obliguen a reformular las cuentas, los hechos conocidos con posterioridad al cierre, que podrían aconsejar ajustes en las estimaciones en el cierre del ejercicio, han sido comentadas en sus apartados correspondientes.

## 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

---

1. A continuación se detalla la propuesta de distribución de resultados:

BASE DE REPARTO	2015	2014
Pérdidas y ganancias	-46.643,59	-66.318,19
Total	0,00	0,00
DISTRIBUCIÓN	2015	2014
Total distribuido	0,00	0,00

2. No se ha realizado ninguna distribución de dividendos a cuenta ni en el ejercicio actual ni en el anterior.

3. No existen limitaciones para la distribución de dividendos.

## 4. NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

---

Se han aplicado los siguientes criterios contables:

### 1. Inmovilizado intangible:

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

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

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada.



Analizados todos los factores, no se reconocen inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

No existe fondo de comercio en balance de la sociedad.

## **2. Inmovilizado material:**

### **a) Coste**

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

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

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

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

### **b) Amortizaciones**

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

	<b>Años de vida útil estimada</b>
<b>Edificios y construcciones</b>	50
<b>Instalaciones técnicas y maquinaria</b>	10
<b>Mobiliario y enseres</b>	10
<b>Elementos de transporte</b>	5
<b>Equipos para procesos de información</b>	4

### **c) Arrendamientos financieros**

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose según su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la

propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones materiales propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el periodo más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

Los intereses derivados de la financiación de inmovilizado mediante arrendamiento financiero se imputan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el criterio del interés efectivo, en función de la amortización de la deuda.

### Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

### **3. Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:**

No hay terrenos ni construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias en el balance de la empresa.

### **4. Permutas:**

Durante el ejercicio no se ha producido ninguna permuta.

### **5. Instrumentos financieros:**

a) Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de activos y pasivos financieros. Criterios aplicados para determinar el deterioro:

Los **activos financieros**, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

#### Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se han incluido los activos que se han originado en la venta de bienes y prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa. También se han incluido aquellos activos financieros que no se han originado en las operaciones de tráfico de la empresa y que no



siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, presentan unos cobros de cuantía determinada o determinable.

Estos activos financieros se han valorado por su valor razonable que no es otra cosa que el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación más todos los costes que le han sido directamente atribuibles.

Posteriormente, estos activos se han valorado por su coste amortizado, imputando en la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados, aplicando el método del interés efectivo.

Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los reembolsos de principal y corregido (en más o menos, según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo queridos por todos los conceptos a lo largo de su vida.

Los depósitos y fianzas se reconocen por el importe desembolsado por hacer frente a los compromisos contractuales.

Se reconocen en el resultado del periodo las dotaciones y retrocesiones de provisiones por deterioro del valor de los activos financieros por diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo recuperables.

#### Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Activos financieros no derivados, el cobro de los cuales son fijos o determinables, que se negocian en un mercado activo y con vencimiento fijo en los cuales la sociedad tiene la intención y capacidad de conservar hasta su finalización. Tras su reconocimiento inicial por su valor razonable, se han valorado también a su coste amortizado.

#### Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

En esta categoría se han incluido los activos financieros híbridos, es decir, aquellos que combinan un contrato principal no derivado y un derivado financiero y otros activos financieros que la empresa ha considerado conveniente incluir en esta categoría en el momento de su reconocimiento inicial.

Se han valorado inicialmente por su valor razonable. Los costes de transacción que han sido atribuibles directamente, se han registrado en la cuenta de resultados. También se han registrado en la cuenta de resultados las variaciones que se hayan producido en el valor razonable.

#### Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se han incluido los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se han incluido en otra categoría.

Se ha valorado inicialmente por su valor razonable y se han incluido en su valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares, que se han adquirido.

Posteriormente estos activos financieros se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los cuales han de incurrir para su venta.

Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto.

#### Derivados de cobertura

Dentro de esta categoría se han incluido los activos financieros que han sido designados para cubrir un riesgo específico que puede tener impacto en la cuenta de resultados por las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Estos activos se han valorado y registrado de acuerdo con su naturaleza.

#### Correcciones valorativas por deterioro

Al cierre del ejercicio, se han efectuado las correcciones valorativas necesarias por la existencia de evidencia objetiva que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de esta corrección es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el importe recuperable. Se entiende por importe recuperable como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Las correcciones valorativas por deterioro, y si procede, su reversión, se han registrado como un gasto o un ingreso respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión tiene el límite del valor en libros del activo financiero.

En particular, al final del ejercicio se comprueba la existencia de evidencia objetiva que el valor de un crédito (o de un grupo de créditos con similares características de riesgo valorados colectivamente) se ha deteriorado como consecuencia de uno o más acontecimientos que han ocurrido tras su reconocimiento inicial y que han ocasionado una reducción o un retraso en los flujos de efectivo que se habían estimado recibir en el futuro y que puede estar motivado por insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se han estimado que se recibirán, descontándolos al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Los **pasivos financieros**, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

#### Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa y aquellos que no siendo instrumentos derivados, no tienen un origen comercial.

Inicialmente, estos pasivos financieros se han registrado por su valor razonable que es el precio de la transacción más todos aquellos costes que han sido directamente atribuibles.

Posteriormente, se han valorado por su coste amortizado. Los intereses devengados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, el pago de las cuales se espera que sea en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal.

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida que no se liquidan en el periodo que se devengan.

Los préstamos se clasifican como corrientes salvo que la Sociedad tenga el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

#### Pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros híbridos, es decir, aquellos que combinan un contrato principal no derivado y un derivado financiero y otros pasivos financieros que la empresa ha considerado conveniente incluir dentro de esta categoría en el momento de su reconocimiento inicial.

Se han valorado inicialmente por su valor razonable que es el precio de la transacción. Los costes de transacción que ha sido directamente atribuibles se han registrados en la cuenta de resultados. También se han imputado a la cuenta de resultados las variaciones que se hayan producido en el valor razonable.

b) Criterios empleados para el registro de la baja de activos financieros y pasivos financieros:

Durante el ejercicio, no se ha dado de baja ningún activo ni pasivo financiero.

c) Inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas:

No se han realizado inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas.

d) Criterios empleados en la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros:

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se han reconocido como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para el reconocimiento de los intereses se ha utilizado el método del interés efectivo. Los dividendos se reconocen cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

e) Instrumentos de patrimonio propio en poder de la empresa:

Cuando la empresa ha realizado alguna transacción con sus propios instrumentos de patrimonio, se ha registrado el importe de estos instrumentos en el patrimonio neto. Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se han registrado directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

Cuando se ha desistido de una operación de esta naturaleza, los gastos derivados de la misma se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## **6. Existencias:**

Las existencias están valoradas al precio de adquisición o al coste de producción. Si necesitan un periodo de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluye en este valor, los gastos financieros oportunas.

Cuando el valor neto realizable sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

## **7. Transacciones en moneda extranjera:**

Una transacción en moneda extranjera es aquella cuyo importe se denomina o exige su liquidación en una moneda distinta de la funcional.

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

a) Valoración inicial

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

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

## b) Valoración posterior

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

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

No existen transacciones en moneda distinta al euro.

## **8. Impuesto sobre beneficios:**

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

## **9. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa.**

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados pero no aceptados, se



valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

#### **10. Provisiones y contingencias:**

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

#### **11. Gastos de personal: compromisos por pensiones:**

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

La empresa no realiza retribuciones a largo plazo al personal.

#### **12. Subvenciones, donaciones y legados:**

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

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

#### **13. Combinaciones de negocios:**

Durante el ejercicio no se han realizado operaciones de esta naturaleza.

#### **14. Negocios conjuntos:**

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

#### **15. Transacciones entre partes vinculadas:**

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma 13ª

de la Tercera Parte del R.D. 1514/07, de de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma 15ª del R.D. antes citado.

## 5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS

1.a) Análisis del movimiento comparativo del ejercicio actual y anterior del inmovilizado material, intangible e inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

Movimientos del inmovilizado material	Importe 2015	Importe 2014
SALDO INICIAL BRUTO	3.446.309,12	1.662.402,52
(+) Entradas	1.340.000,00	1.783.906,60
(+) Correcciones de valor por actualización		
(-) Salidas		
SALDO FINAL BRUTO	4.786.309,12	3.446.309,12

Movimientos amortización del inmovilizado material	Importe 2015	Importe 2014
SALDO INICIAL BRUTO	27.410,26	
(+) Aumento por dotaciones	47.453,70	27.410,26
(+) Aum. amort. acum. por efecto de actualización		
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos		
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos		
SALDO FINAL BRUTO	74.863,96	27.410,26

b) La sociedad no dispone de inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

c) Durante el periodo 2013, 2014 y 2015 la sociedad ha adquirido inmuebles que se ha destinado al alquiler de locales y apartamentos turísticos. Se decide amortizar los inmuebles que se ha iniciado la actividad de arrendamiento.

b) La sociedad no dispone de inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

c) No existen inversiones inmobiliarias y una descripción de las mismas.

2. No existen operaciones de Arrendamientos financieros.

3. No existen Cambios en los métodos de amortización (art.1.6 R.I.S.):

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

1. A continuación se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas. Los débitos con la Hacienda Pública NO se reflejarán en este apartado).

a) Activos financieros a largo plazo:

Créditos, derivados y otros lp	Importe 2015	Importe 2014
Activos valor razonable con cambios en pyg		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	12.800,00	14.625,83
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL	12.800,00	14.625,83

Total activos financieros lp	Importe 2015	Importe 2014
Activos a valor razonable con cambios en pyg		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar	12.800,00	14.625,83
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL	12.800,00	14.625,83

b) Activos financieros a corto plazo:

Créditos, derivados y otros cp	Importe 2015	Importe 2014
Activos valor razonable con cambios en pyg		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar		8.083,73
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL		8.083,73

Total activos financieros cp	Importe 2015	Importe 2014
Activos a valor razonable con cambios en pyg		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		
Préstamos y partidas a cobrar		8.083,73
Activos disponibles para la venta		
Derivados de cobertura		
TOTAL		8.083,73



c) Traspasos o reclasificaciones de activos financieros:

No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros.

2. Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito:

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

3. Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable:

a) El valor razonable de determina en su totalidad tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.

b) No se han registrado variaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias ni en patrimonio neto.

c) No existen instrumentos financieros derivados distintos de los que se califican como instrumentos de cobertura.

4. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

La entidad INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. tiene vinculación con entidades que puedan ser consideradas como empresas del grupo, multigrupo o empresas asociadas.

Fondo Inversión Iberoamericano 65,53%

## 7. PASIVOS FINANCIEROS

1. Información sobre los pasivos financieros de la sociedad. Los créditos con la Hacienda Pública NO se reflejarán en este apartado).

a) Pasivos financieros a largo plazo:

A continuación, se detallan los pasivos financieros a l/p atendiendo a las categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena:

Deudas con entidades de crédito lp	Importe 2015	Importe 2014
Débitos y partidas a pagar	1.402.828,39	620.238,25
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	1.402.828,39	620.238,25

Derivados y otros lp	Importe 2015	Importe 2014
Débitos y partidas a pagar	21.754,00	12.800,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
TOTAL	21.754,00	12.800,00

Total pasivos financieros lp	Importe 2015	Importe 2014
Débitos y partidas a pagar	1.424.582,39	633.038,25
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
<b>TOTAL</b>	<b>1.424.582,39</b>	<b>633.038,25</b>

b) Pasivos financieros a corto plazo:

Derivados y otros cp	Importe 2015	Importe 2014
Débitos y partidas a pagar	111.669,20	165.063,45
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
<b>TOTAL</b>	<b>111.669,20</b>	<b>165.063,45</b>

Total pasivos financieros cp	Importe 2015	Importe 2014
Débitos y partidas a pagar	111.669,20	165.063,45
Pasivos a valor razonable con cambios en pyg		
Otros		
<b>TOTAL</b>	<b>111.669,20</b>	<b>165.063,45</b>

2. Información sobre:

a) Vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2015:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas con entidades de crédito						1.424.582,39	1.424.582,39
Acreeedores por arrendamiento financiero							
Otras deudas	-514,63						-514,63
Deudas con emp. grupo y asociadas							
Acreeedores comerciales no corrientes							
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	-37.007,08						-37.007,08
Otros acreeedores	149.190,91						149.190,91
Deuda con características especiales							
<b>TOTAL</b>	<b>111.669,2</b>					<b>1.424.582,39</b>	<b>1.536.251,59</b>

a) Existen préstamos con entidades bancarias.

b) No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito al cierre del ejercicio.

3. Préstamos pendientes de pago al cierre del ejercicio:

No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.

8. FONDOS PROPIOS

1. La composición y el movimiento de las partidas que forman el epígrafe "Fondos Propios" es la siguiente:

Tipo acción / Participación	Nº acciones / Participaciones	Valor Nominal	Numeración
A	3.481.379	1,000000	Del número 1 al 3.481.379

2. No existen ninguna circunstancia que limiten la disponibilidad de las reservas.

3. Durante el **periodo 2015** se han realizado diferentes ampliaciones de capital quedando el capital social distribuido de la siguiente manera:

FONDO DE INVERSION		2.281.491,00 €	65,53%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE		449.888,00 €	12,92%
SAN CHARBEL INVEST.		750.000,00 €	21,54%
		3.481.379,00 €	100,00%

En **fecha 22 de junio de 2016** se ha realizado ampliación de capital quedando de la siguiente manera la composición del capital de la sociedad:

FONDO DE INVERSION		2.345.127,00 €	66,15%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE		449.888,00 €	12,69%
SAN CHARBEL INVEST.		750.000,00 €	21,16%
		3.545.015,00 €	100,00%

## 9. SITUACIÓN FISCAL

Debido al hecho de que determinadas operaciones tienen diferente consideración al efecto de la tributación del impuesto sobre sociedades y la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

- a) No existen diferencias temporarias deducibles e imponibles registradas en el balance al cierre del ejercicio.
- b) Los incentivos fiscales aplicados en el ejercicio son:  
No se ha adquirido ningún compromiso en relación a Incentivos Fiscales.
- c) No existen provisiones derivadas del impuesto sobre beneficios ni acontecimientos posteriores al cierre que supongan una modificación de la normativa fiscal que afecte a los activos y pasivos fiscales registrados.
- d) No existe liquidación correspondiente al ejercicio fiscal 2015 ya que se han generado pérdidas.

## 10. INGRESOS Y GASTOS

1. A continuación, se detallan el desglose de la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias de:

- Aprovisionamientos:

Aprovisionamientos	Importe 2015	Importe 2014
Consumo de mercaderías		
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
Consumo de mat. primas y otras mat. consumibles		
a) Compras, netas devol. y dto. de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		

- Las cargas sociales de la partida de "Gastos de personal" se desglosan de la siguiente forma:

Concepto	Importe 2015	Importe 2014
Cargas sociales		
a) Seguridad Social a cargo de la empresa		
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales		

- El desglose de "Otros gastos de explotación" corresponden a:

Concepto	Importe 2015	Importe 2014
Otros gastos de explotación	219.054,56	107.881,33
a) Pérdidas y deterioro operaciones comerciales		
b) Resto de gastos de explotación	219.054,56	107.881,33

2. No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios.
3. No existen resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida "Otros resultados".

## 11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos durante el ejercicio ni ejercicio anterior.

## **12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

---

Parte de la información a que se refiere el presente apartado de la Memoria de las cuentas Anuales de la entidad, por estrictas razones de confidencialidad, no se detalla en la misma, sin menoscabo de encontrar su detalle en la información que, en su caso, deba elaborar la entidad de conformidad con el artículo 18 de la Ley 27/2014 y los artículos 13 a 16 de su Reglamento.

1. No existen operaciones con partes vinculadas.
2. No existen remuneraciones al personal de alta dirección.
3. No existen remuneraciones a los miembros del órgano de administración.
4. Participación de los administradores en capital de otras sociedades:

En cumplimiento de la obligación establecida en el art. 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que los miembros del Consejo de Administración no desempeñan cargos en distintas sociedades.

## **13. OTRA INFORMACIÓN**

---

1. La sociedad no posee trabajadores por tanto no existe detalle de la plantilla media.
2. No existe ningún acuerdo de la empresa que no figure en el balance y sobre el que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria.
3. No se han realizado ACTUALIZACIÓN DE BALANCES 2013 APROBADA POR LA LEY 16/2012, DE 27 DE DICIEMBRE

## **INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

---

### **1. Información sobre medio ambiente**

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

### **2. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

Durante el ejercicio actual y ejercicio anterior, no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

**14. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**

A continuación, se detalla el periodo medio de pago a los proveedores (plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación) en el ejercicio:

Periodo Medio de Pago a Proveedores	<b>Importe 2015</b>
	Días
	28



**ANEXO V Informe de valoración independiente de la cartera inmobiliaria de activos propiedad de la Compañía**

## Informe de Valoración

Cartera de Activos en España

# PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.

Nº Expediente: 2018-047731/99-01

Finalidad: Uso Interno

Fecha: 05 de octubre de 2018



## ÍNDICE

SECTION 1 - TÉRMINOS DE REFERENCIA .....	3
1.1. Introducción.....	3
1.2. Inspección.....	4
1.3. Estatus del valorador.....	4
1.4. Fecha de valoración.....	4
1.5. Base de Valoración.....	4
1.6. Documentación aportada.....	5
1.7. Supuestos Especiales.....	5
SECCION 2 - DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA.....	6
2.1. La Cartera.....	6
2.2. Estado de Ocupación.....	8
SECCION 3 - TENENCIA.....	16
3.1. La Cartera.....	16
SECCION 4 - ESTADO.....	16
4.1. La Cartera.....	16
SECCION 5 - SERVICIOS.....	16
5.1. La Cartera.....	16
SECCION 6 - CONTAMINACIÓN Y RIESGOS MEDIOAMBIENTALES.....	17
6.1. La Cartera.....	17
SECCION 7 - URBANISMO.....	17
7.1. La Cartera.....	17
SECCION 8 -VALORACIÓN.....	18
8.1. Metodología.....	18
8.2. Principales Hipótesis de Valoración.....	20
SECCIÓN 9 - VALOR DE MERCADO.....	32
SECCIÓN 10 - ANÁLISIS DAFO.....	33
SECCIÓN 11 - CONFIDENCIALIDAD.....	34
ANEXOS.....	35
ANEXO 1 Resumen de Resultados.....	36
ANEXO 2 Informes de Valoración Individuales.....	37
ANEXO 3 Principios Generales Adoptados en la Preparación de Valoraciones e Informes según el “Red Book” .....	39

## SECCION 1 - TÉRMINOS DE REFERENCIA

### 1.1 Introducción

De acuerdo con los términos acordados en la propuesta de contratación, hemos llevado a cabo los análisis y comprobaciones necesarios para emitir este informe consistente en la valoración relativa a una cartera de activos comerciales, distribuidos por distintas provincias españolas.

El objeto de nuestro trabajo ha consistido en emitir nuestra opinión sobre;

- Valor de Mercado de cada activo terciario comercial y de oficinas en estado actual.

La cartera valorada comprende 13 activos con una superficie construida total de 14.523 m2.

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo.
- El estudio se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas en el proceso, por lo que no existen conflictos de interés en la realización de este trabajo.
- Confirmamos que Gesvalt no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a esta valoración, con motivo de este encargo.
- Este informe de valoración ha sido preparado por D. Miguel Merino, MRICS, consultor senior en Gesvalt, y supervisado por D. Sergio Espadero, MRICS, director Advisory Services, en Gesvalt.

Este informe será para Uso Interno de su organización.

### 1.2. Inspección

Las propiedades que componen la cartera fueron inspeccionadas durante el mes de septiembre de 2018 por valoradores de Gesvalt.

Podemos confirmar que tienen la experiencia necesaria en este tipo de propiedades y ubicaciones para este propósito.

### 1.3. Estatus del valorador

Confirmamos que Gesvalt, en la preparación de este informe, ha actuado como valorador externo, tal y como se define en el Libro Rojo.

### 1.4. Fecha de valoración

La fecha de Valoración es 31 de Julio de 2018.

### 1.5. Base de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares RICS de Valoración y Evaluación 10ª Edición (“Red Book”), publicado en julio de 2017.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del **Valor de Mercado** de los inmuebles mencionados. La definición de esta base de valoración se establece en la VPS 4 *Valuation Practice Statement*:

#### Valor de Mercado

*“El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”*

#### Renta de Mercado

*“Cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble debería arrendarse en la fecha de valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción”*

## 1.6. Documentación aportada

Hemos llevado a cabo una profunda revisión de la siguiente documentación, relativa a los activos de referencia:

- Notas simples informativas registrales
- Copia de planos de activos
- Copia de contratos de arrendamiento

De manera genérica, consideramos que la citada información es suficiente para la valoración, bajo los términos de contratación acordados.

## 1.7. Supuestos Especiales

Se ha llevado a cabo este trabajo del inmueble bajo los siguientes supuestos especiales:

1. No se ha considerado la existencia de cargas legales, económicas o urbanísticas.

## SECCION 2 - DESCRIPCIÓN DE LA CARTERA

### 2.1. La Cartera

La cartera valorada comprende 11 activos comerciales y dos de oficinas con una superficie construida total de 13.230,41 m<sup>2</sup>, ubicada en distintas ciudades, como se indica a continuación:

Dirección	Ciudad	Provincia	Nº Activos	Uso	Sup. Construida (m <sup>2</sup> )	% Total Sup. Construida	Renta de Alquiler Anual (€/año)	% Total Renta
CARRER DE ESCORIAL, 30-32	Barcelona	Barcelona	2	Comercial	337,05	2,55%	36.122	3,32%
CARRER DE CARRERES I CANDI, 3-7	Barcelona	Barcelona	1	Comercial	621,00	4,69%	59.601	5,47%
CARRER DE SANT EUSEBI, 25	Barcelona	Barcelona	1	Comercial	754,98	5,71%	50.750	4,66%
GRAN VIA DE LES CORTS CATALANES, 923	Barcelona	Barcelona	1	Comercial	175,95	1,33%	26.455	2,43%
AVINGUDA DE ICARIA, 157	Barcelona	Barcelona	1	Comercial	112,00	0,85%	13.200	1,21%
CALLE MONTESA, 15	Madrid	Madrid	1	Comercial	555,10	4,20%	97.686	8,97%
CALLE ARTURO SORIA, 301	Madrid	Madrid	1	Comercial	176,07	1,33%	43.733	4,02%
CALLE DE JOSE GUTIÉRREZ MAROTO, 22	Madrid	Madrid	1	Comercial	396,32	3,00%	43.096	3,96%
CARRER DE PADILLA, 334	Barcelona	Barcelona	1	Comercial	76,12	0,58%	7.200	0,66%
CARRER DE PAU CLARIS, 184	Barcelona	Barcelona	2	Comercial	795,55	6,01%	79.788	7,33%
CARRER DE PAU CLARIS, 162	Barcelona	Barcelona	1	Oficina	151,19	1,14%	29.762	2,73%
CARRER DEL DOCTOR TRUETA, 183	Barcelona	Barcelona	6	Oficinas	2.249,29	17,00%	322.278	29,60%
CALLE DE FRANCISCO AGUIRRE, 174 (*)	Talavera de la Reina	Toledo	1	Comercial	6.829,79	51,62%	279.000	25,63%
TOTALES					13.230,41	100%	1.088.671	100%

(\*) En la superficie construida no se incluyen las zonas de aparcamientos de 5.294 m<sup>2</sup>

### Superficies

A los efectos de este informe de valoración, hemos adoptado las superficies aportadas por ustedes, una vez chequeadas estas en la documentación analizada.

La distribución geográfica por Comunidades Autónomas, en cuanto a activos de estudio, es como se indica en el mapa siguiente:



Como puede observarse, la cartera se concentra en Barcelona principalmente, que acumula el 57,42% del total de rentas recibidas. Madrid acumula el 16,95%, y Toledo (Talavera de la Reina) el 25,63% de la renta de mercado total de la cartera.

En cuanto a superficies de ocupación, en el cuadro siguiente podemos advertir de respecto a las superficies de ocupación, los porcentajes cambian respecto a los de cuantías de renta, siendo el activo con mayor superficie el ubicado en Talavera de la Reina (Toledo)

Esta superficie, se reparte de la forma siguiente:

Comunidad Autónoma	% Total Superficie de la Cartera
Madrid	8,53%
Cataluña	39,85%
Castilla-La Mancha	51,62%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

## 2.2. Estado de Ocupación

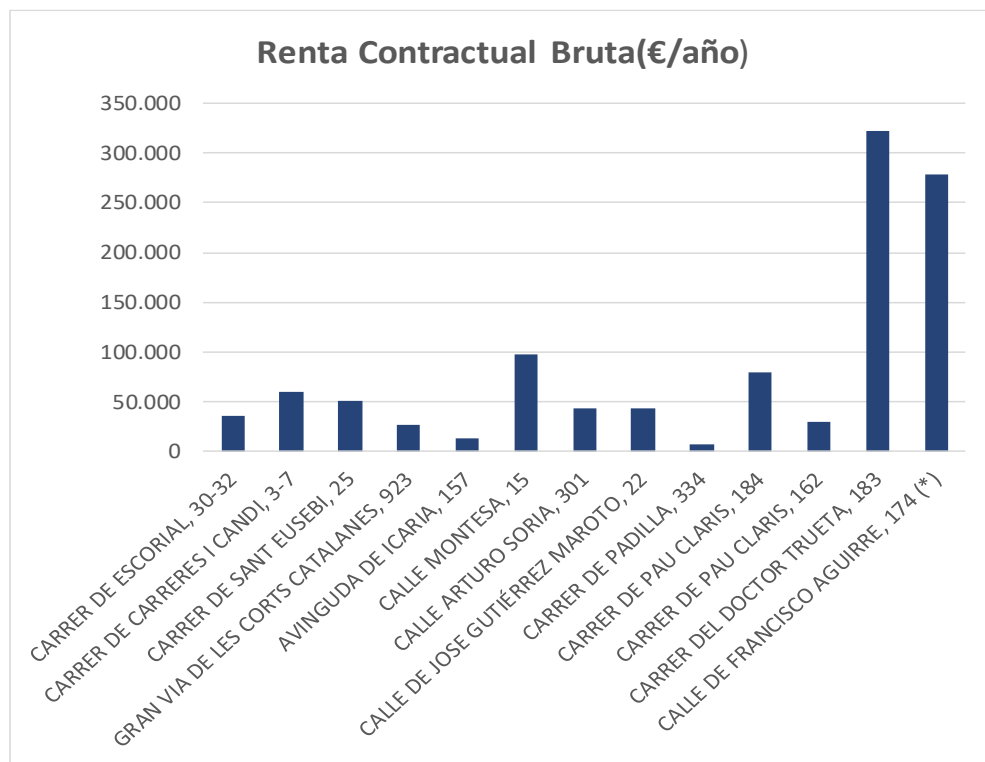
Todos los activos se encuentran ocupados a fecha de Valoración, salvo uno de los locales de la calle Pau Claris, 168, en Barcelona, Local -tienda 2, que se encuentra en negociaciones para su ocupación inminente.

Este activo supone un 3,31% del total de superficie construida (13.230,41 m<sup>2</sup>) y junto con el Local tienda 1, ya alquilado, suponen un 4,03 % de la renta total de la cartera.

Se nos ha proporcionado copia de los contratos de arrendamiento, así como los datos de rentas para las unidades arrendadas.

Por tanto, la tasa de vacío de la cartera se sitúa en el 3,31% del total de superficie construida (13.230,41 m<sup>2</sup>).

Por lo que respecta a las unidades alquiladas, la Renta Contractual Bruta alcanza la cifra anual de 1.088.671 euros/año, equivalentes a 90.723 euros/mes.



En el gráfico anterior, puede observarse la distribución de la renta de contrato por centro alquilado, destacando el activo de Dr. Trueta en Barcelona (Edificio de Oficinas), con la mayor renta anual de contrato del conjunto.

SECTION 3 - TENENCIA

3.1. La Cartera

No se nos ha proporcionado copia de las Notas Simples Registrales de cada activo. Se asume que la titularidad de los supermercados la ostenta PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. bajo pleno dominio.

En cuanto a la ocupación de los activos en arrendamiento, en el siguiente cuadro se advierte la situación de la ocupación de la Cartera:

Dirección	Ciudad	Provincia	Fecha de contrato	Fecha de devengo de contrato	Arrendador	Arrendatario	Destino
CARRER DE ESCORIAL, 30-32	Barcelona	Barcelona	16/06/2014	16/09/2014	Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana S.L.	RHYMEDIONES S.L.	Local Comercial Calle
CARRER DE CARRERES I CANDI, 3-7	Barcelona	Barcelona	14/11/2008	14/11/2008	Caixa d'Estalvis de Catalunya	LA SIRENA ALIMENTACION CONGELADA SLU	Local Comercial Calle
CARRER DE SANT ELISEB, 25	Barcelona	Barcelona	06/11/2004	06/11/2004	Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana S.L.	RICARD TARRE S.L.	Local Comercial calle
GRAN VIA DE LES CORTS CATALANES, 923	Barcelona	Barcelona	20/05/2011	20/08/2011	Caixa d'Estalvis de Catalunya	PROCOMIBER S.L.	Local Comercial calle
AVINGUDA DE ICARIA, 157	Barcelona	Barcelona	25/06/2013	01/07/2013	Bankia	LUABARCELONA S.L.	Local Comercial calle
CALLE MONTESA, 15	Madrid	Madrid	01/11/2015	01/11/2015	Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana S.L.	MONTESALUD 2017 S.L.	Local Comercial calle
CALLE ARTURO SORIA, 301	Madrid	Madrid	02/05/2018	02/05/2018	Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana S.L.	COMPANIA DEL TROPICO DEL CAFE Y TE S.L.	Local Comercial calle
CALLE DE JOSE GUTIERREZ MAROTO, 22	Madrid	Madrid	20/02/2014	01/03/2014	SAREB	TELE PIZZA S.A.U	Local Comercial calle
CARRER DE PADILLA, 334	Barcelona	Barcelona	11/04/2017	01/05/2017	Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana S.L.	BEATRIZ TERESA MELGAREJO LOPEZ DNI:39.524.577.C	Local Comercial calle
CARRER DE PAU CLARIS, 184	Barcelona	Barcelona	10/08/2018	10/11/2018	Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana S.L.	SILVIA NAVARRO S.L.	Comercial tienda 1 Comercial tienda 2
CARRER DE PAU CLARIS, 162	Barcelona	Barcelona	01/04/2018	01/04/2018	Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana S.L.	cesionarios de servicios : ARTIC BADECK SL, COMERCIAL TECNOLÓGICA SOLAR PARKROSE SL, INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA SL, GENESIS SERVICIOS GLOBALES SL, INMOBILIARIA E INVERSIONES D'YS ESPAÑA 2017 SL, INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE S.L. Cesionarios de espacios: COMERCIAL PARKROSE ARGENTINA S.L., COMERCIAL PARKROSE ASIA S.L., PARKOAN CHINA INVESTMENT S.L., REPRESENTACIONES PARKROSE ESPAÑA S.L	Oficina en planta 5º 2
			09/02/2017	01/03/2017	Inmobiliarias Rentas Internacionales Parkrose S.L.	AUDECO KRUP S.L.	Oficina en planta 2º-8
			01/08/2017	01/09/2017	Inmobiliarias Rentas Internacionales Parkrose S.L.	ANTHONY KAPOOR-SURINDER Y EORI	Oficina en planta 3º-8
			01/11/2017	01/11/2017	Inmobiliarias Rentas Internacionales Parkrose S.L.	ANTHONY KAPOOR-SURINDER Y EORI	Oficina en planta 3º-9
			01/09/2018	15/10/2018	Inmobiliaria Parkrose Iberoamericana S.L.	APEONA HSG S.A	Oficina en planta 5º-9 y 5º-10
			29/06/2017	01/07/2017	Inmobiliarias Rentas Internacionales Parkrose S.L.	EDF SOLAR S.L	Oficina en planta 4º-7
			12/07/2018	12/08/2018	Inmobiliaria Parkrose Iberoamericana S.L.	ENGINEERIG COMMUNITY S.L	Oficina en planta 2º-10
			01/08/2017	01/10/2017	Inmobiliarias Rentas Internacionales Parkrose S.L.	ENGINEERIG COMMUNITY S.L	Oficina en planta 2º-11
CARRER DEL DOCTOR TRUETA, 183	Barcelona	Barcelona	27/02/2018	01/04/2018	Inmobiliaria Parkrose Iberoamericana S.L.	INTERFACE FACILITY MANAGEMENT IBERICA S.L	Oficina en planta 6º-7
			28/02/2018	01/04/2018	Inmobiliaria Parkrose Iberoamericana S.L.	MILESTONE SYSTEMS IBERIA SLU	Oficina en planta 4º-8 y 4º-9
			16/08/2017	01/10/2017	Inmobiliarias Rentas Internacionales Parkrose S.L.	LIMY SHELTAIR S.L	Oficina en planta 2º-9
			01/05/2017	01/05/2017	Inmobiliarias Rentas Internacionales Parkrose S.L.	VA REFORMES INTEGRALS 2013 S.L.	Oficina en planta 6º-10
			16/10/2017	16/10/2017	Inmobiliarias Rentas Internacionales Parkrose S.L.	MINORIA ABSOLUTA S.L.	Plaza 107
			01/08/2017	01/09/2017	Inmobiliarias Rentas Internacionales Parkrose S.L.	NICEPEOPLEWORK S.L	Plazas 196,194,191,190,124
			06/07/2018	06/07/2018	Inmobiliaria Parkrose Iberoamericana S.L.	NICEPEOPLEWORK S.L	Plazas 210-215
			19/03/2018	19/03/2018	Inmobiliaria Parkrose Iberoamericana S.L.	NICEPEOPLEWORK S.L	Plaza 216
CALLE DE FRANCISCO AGUIRRE, 174	Talavera de la Reina	Toledo	28/11/2016	28/11/2016	Promalco 2013 S.L.	LIDL SUPERMERCADOS S.A.U	Local comercial Supermercado



## SECTION 4 - ESTADO

### 4.1. La Cartera

Gesvalt no ha sido instruido para realizar una investigación acerca del estado de la estructura o del funcionamiento de las instalaciones o si se han utilizado materiales perjudiciales en la construcción de los Inmuebles, o de los edificios donde se ubican las unidades comerciales analizadas en el presente informe.

Nuestra Valoración se ha basado en la asunción de que los activos están en buenas condiciones estructurales y de mantenimiento y no existen materiales perjudiciales y las instalaciones funcionan perfectamente.

A partir de nuestra inspección, con el propósito de realizar esta valoración, las propiedades se encontraban en un estado aparentemente correcto estructuralmente y no hemos detectado defectos en el momento de nuestras inspecciones.

## SECTION 5 - SERVICIOS

### 5.1. La Cartera

Entendemos que todos los servicios urbanos principales (instalaciones urbanas) están disponibles para las propiedades valoradas, incluyendo electricidad, agua y saneamiento. Hemos asumido que la capacidad de estas instalaciones es adecuada para el funcionamiento correcto de los activos.

## SECTION 6 - CONTAMINACIÓN Y RIESGOS MEDIOAMBIENTALES

### 6.1. La Cartera

No somos conscientes de la existencia de ninguna contaminación específica o riesgo medioambiental asociado con la propiedad. Tampoco hemos sido informados al respecto por parte de la propiedad o de cualquiera de sus asesores.

No hemos llevado a cabo ni contratado un análisis de afecciones medioambientales para determinar si existe o no riesgo de contaminación. Tampoco hemos llevado a cabo una investigación detallada de los usos pasados y presentes de los terrenos.

No hemos observado ninguna evidencia de contaminación de las propiedades que pudieran afectar a la Valoración.

## SECTION 7 - URBANISMO

### 7.1. La Cartera

Hemos asumido que las propiedades valoradas cumplen con los requerimientos de carácter urbanístico para el desarrollo de la actividad.

## SECTION 8 -VALORACIÓN

### 8.1. Metodología

El Mercado inmobiliario español, no es lo suficientemente transparente, Incluso, en los mercados más activos, Madrid y Barcelona, y en los sectores más activos (oficinas y usos comerciales) es difícil llegar a conocer los detalles reales de las operaciones de inversión y de alquiler.

Aunque el interés por parte de inversores institucionales en locales comerciales (especialmente high-street) ha aumentado sensiblemente durante los últimos años, los inversores privados siguen siendo los principales jugadores del Mercado, especialmente en ubicaciones secundarias. Esto hace de este un mercado todavía menos transparente y normalmente, la información referente a transacciones, especialmente sobre las rentabilidades de cierre, es muy escasa.

#### Unidades arrendadas

Hemos utilizado el método de Inversión (Capitalización Directa) para realizar nuestra estimación de Valor de Mercado de los activos arrendados cuya renta contractual está en línea con la renta de Mercado y, de manera prudente, en aquellos casos en los que la renta de contrato está por debajo de la renta de mercado.

Para aquellos activos cuya renta contractual está claramente por encima de nuestra opinión de renta de Mercado, hemos utilizado el método de Valoración Hardcore. Este método valora los ingresos por rentas por capas. Se establecen dos tipos de tasas de capitalización: tasa “core” que se aplica a perpetuidad a la renta de Mercado, como ingresos de menor riesgo y la tasa “froth” que se aplica al exceso de renta contractual sobre la renta de Mercado hasta la finalización del contrato de arrendamiento.

#### Unidad vacía

Hemos estimado, para esta unidad, un periodo de comercialización que varía entre 3 y 6 meses (incluyendo la existencia de periodos de carencia). Hemos asumido que esta unidad será alquilada a la renta de Mercado, una vez ocupada y hemos capitalizado a perpetuidad el margen operativo neto, como ingresos relevantes.

El método de **Inversión** se basa en el principio de anticipación, y permite determinar el valor presente de las rentas netas futuras. Este método es adecuado para todo tipo de inmuebles, especialmente para inmuebles generadores de ingresos vía rentas de alquiler.

En primera instancia, hemos estimado la renta de mercado ponderada para el inmueble. Para ello, hemos seleccionado una serie de comparables adecuados de edificios terciarios. Una vez seleccionados, hemos realizado los ajustes necesarios para trasladar esta renta al activo objeto de este análisis, teniendo en cuenta sus características particulares.

Hemos utilizado una tasa de capitalización que refleje tanto la cuantía de ingresos futuros como los riesgos potenciales de la inversión. Esta tasa de capitalización es conocida como All risk yield.

Los factores que influyen para establecer la tasa de capitalización serían:

- Calidad de la ubicación
- Solvencia (covenant strength) del operador
- Grado de obsolescencia del inmueble
- Facilidad de venta, grado de liquidez

El valor será la razón entre las rentas aplicadas y la tasa de capitalización adecuada.

## 8.2. Principales Hipótesis de Valoración

- **Renta de Mercado:** La práctica más común para la determinación de las rentas de Mercado para locales comerciales y oficinas en España es a través de la estimación de una adecuada tasa de esfuerzo. La viabilidad del inquilino se mide según su tasa de esfuerzo, que da una indicación sobre la habilidad del operador para pagar las rentas en relación con sus ingresos. Cuanto menor sea la tasa de esfuerzo, más viable será la renta para el inquilino.

Las tasas de esfuerzo óptimas para locales comerciales se han mantenido tradicionalmente entre el 12% y el 15%. Sin embargo, bajo las actuales condiciones de Mercado, tasas de esfuerzo entre el 15% y el 18% pueden considerarse adecuadas o aceptables. Esta es una opinión compartida por la mayoría de las consultoras y agentes en el Mercado inmobiliario español.

En cualquier caso, no se nos han proporcionado las cifras de ventas históricas de cada tienda. Por este motivo, hemos estimado nuestra opinión de renta de Mercado utilizando el método de Comparación.

Para ello, hemos analizado nuestra información sobre rentas de mercado actuales de activos de similar naturaleza (Local comercial a pie de calle) con superficie y programa (superficie de venta, almacén, etc.) y contratos de duración y condiciones similares a la cartera valorada.

Asimismo, hemos obtenido comparables en cada zona concreta, a nivel local, dado que no siempre se tratará de un perfil de inquilino uniforme, ni con las mismas características de solvencia. De esta manera, podemos ajustar el nivel de renta de mercado a cada caso concreto.

A partir de esta información, hemos analizado, para cada local, la calidad de su ubicación, accesos, visibilidad, nivel de competencia, población en su área de influencia, así como la renta per cápita disponible de la misma, para poder obtener una clasificación que nos permita estimar su renta de Mercado.

Finalmente, se han obtenido comparables particulares para cada caso, que se incluyen en los informes individuales de cada activo, para ajustar nuestra opinión de renta de mercado individual, teniendo en cuenta que no se trata de un inquilino -ni actual ni potencial- del perfil de solvencia de los que representan los comparables analizados en cada caso.

- **Tasas de capitalización:** Somos conscientes de las rentabilidades medias por zonas para activos comerciales en ubicaciones secundarias y/o descentralizadas en capitales de provincia o ciudades medianas en población como puede ser Talavera de la Reina. Para poder establecer las tasas de capitalización adecuadas para la Valoración, hemos tomado las siguientes bandas de Exit Yield para ubicaciones secundarias.

Ciudad	Zona comercial (m <sup>2</sup> )	Tipo de activo	Exit Yield
Barcelona	Sub prime	Local comercial calle	4,50 / 5,50%
Barcelona	Sub prime	Edificio de oficinas <sup>1</sup>	4,75%
Madrid	Secundario	Local comercial calle	5,00% / 6,5.00%
Toledo	Semiperiférico	Gran superficie comercial	5.50%

Este tipo de activos demandan rentabilidades mucho mayores que los activos comerciales prime. Sin embargo, las rentabilidades exigidas por los inversores son más dependientes de la calidad de los inquilinos que de la ubicación concreta del activo.

- Por otra parte, debemos destacar que la tabla refleja precios de oferta, que normalmente están sujetos a negociación. Los precios de cierre de las transacciones reflejarían rentabilidades ligeramente mayores que las que figuran en la tabla anterior.

De manera adicional, hemos analizado transacciones recientes de carteras de activos de similar naturaleza en España, así como activos similares a los diferentes que configuran la cartera actualmente en venta como activos de inversión.

A continuación, incluimos los resultados de nuestra Valoración, aplicando la metodología indicada y los parámetros explicados anteriormente:

#### Unidades alquiladas

Teniendo en cuenta la ubicación y cualidades de los activos alquilados, así como el perfil del inquilino y el periodo de contrato restante, así como el nivel de renta contractual vs. renta de mercado, hemos considerado las siguientes tasas de capitalización:

Dirección	Ciudad	Provincia	Nº Activos	Uso	Renta de Alquiler Anual (€/año)	Yield (%)
CARRER DE ESCORIAL, 30-32	Barcelona	Barcelona	2	Comercial	36.122	5,70%
CARRER DE CARRERES I CANDI, 3-7	Barcelona	Barcelona	1	Comercial	59.601	6,50%
CARRER DE SANT EUSEBI, 25	Barcelona	Barcelona	1	Comercial	50.750	6,30%
GRAN VIA DE LES CORTS CATALANES, 923	Barcelona	Barcelona	1	Comercial	26.455	6,50%
AVINGUDA DE ICARIA, 157	Barcelona	Barcelona	1	Comercial	13.200	5,00%
CALLE MONTESA, 15	Madrid	Madrid	1	Comercial	97.686	5,25%
CALLE ARTURO SORIA, 301	Madrid	Madrid	1	Comercial	43.733	5,75%
CALLE DE JOSE GUTIÉRREZ MAROTO, 22	Madrid	Madrid	1	Comercial	43.096	6,50%
CARRER DE PADILLA, 334	Barcelona	Barcelona	1	Comercial	7.200	4,50%
CARRER DE PAU CLARIS, 184	Barcelona	Barcelona	2	Comercial	79.788	4,50%
CARRER DE PAU CLARIS, 162	Barcelona	Barcelona	1	Oficina	29.762	4,75%
CARRER DEL DOCTOR TRUETA, 183	Barcelona	Barcelona	6	Oficinas	322.278	4,75%
CALLE DE FRANCISCO AGUIRRE, 174 (*)	Talavera de la Reina	Toledo	1	Comercial	279.000	5,50%

La rentabilidad inicial media (average initial yield) de la cartera de activos es del 5,50%.

### Unidades vacías

Para estimar nuestra opinión de valor de mercado de estas unidades hemos utilizado periodos de vacío de entre 3 y 6 meses (incluyendo potenciales periodos de carencia) y hemos supuesto que se alquilarían a renta de mercado.

Hemos capitalizado a perpetuidad el margen operativo estimado.

De nuevo, hemos tenido en cuenta las características de ubicación de cada activo para estimar la tasa de capitalización adecuada a cada uno.

Los resultados para estas unidades se reflejan en la siguiente tabla:

Centro	Renta de Mercado (€/año)	Margen operativo (€/año)	Periodo de vacío (meses)	Tasa de capitalización	Valor de Mercado (€)
Pau Claris, 184 Local 2	40.164	34.140	3	5,50%	847.900

La rentabilidad inicial media (average initial yield) de la cartera de activos es del 5,50%.

## SECCIÓN 9 - VALOR DE MERCADO

A continuación, exponemos los resultados de nuestro trabajo:

Teniendo en cuenta los comentarios y asunciones, incluidas en este informe, somos de la opinión de que el Valor de Mercado para el conjunto de activos, entendido como agregación directa del Valor de Mercado de cada propiedad, bajo la Asunción Especial de encontrarse arrendados bajo determinadas condiciones contractuales ya definidas en este informe, a fecha de 05 de octubre de 2018 es:

**VALOR DE MERCADO (Redondeado)**  
**19.528.000 €**  
**(Diecinueve Millones Quinientos Veintiocho Mil Euros)**



## SECCIÓN 10 - ANÁLISIS DAFO

### Fortalezas y Oportunidades

- Cartera de activos con uso comercial consolidado (licencia de uso en vigor)
- Cartera de activos con posibilidad de reposicionamiento estratégico a precios competitivos
- Los locales comerciales están ubicados, en términos generales, en ubicaciones secundarias, aunque en vías de importancia comercial a nivel de la zona donde se ubican.
- Dos de los activos tienen uso Terciario de oficinas, ubicándose en edificios de uso exclusivo.
  - Uno de ellos es una gran superficie de alimentación y complementos que se comporta a nivel de mercado de forma diferente a una oficina o a u local de calle, por su morfología, gran superficie de uso y atractivo comercial si tiene esa exclusividad de competencia en la población donde se ubica.
- La mayor parte de los activos se encuentran arrendados

### Debilidades y Amenazas

- En activos Retail a pie de calle en ubicaciones secundarias están cerrando operadores como bancos y de primeras marcas para montar tiendas con gran superficie.
- El alto índice de venta on line, también afecta a ventas de locales en calle, por lo que un inversor lo contemplará como con un mayor nivel de riesgo.
- Los contratos de arrendamiento están en general fijados a corto plazo.
- Síntomas de agotamiento en la economía respecto a los dos últimos años.
- Los contratos de arrendamiento están en general fijados a corto plazo.

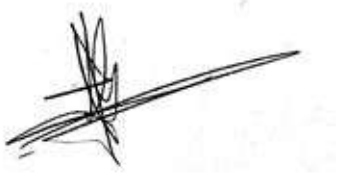
En cuanto al activo ubicado en Talavera de la Reina, podemos analizar los siguientes aspectos:

- El supermercado está ubicado, en términos generales, en ubicaciones secundarias y algo descentralizadas de ciudades de nivel secundario (Toledo)
- En este tipo de activo, existe un nivel de competencia elevado, especialmente por competidores directos como Carrefour o Mercadona, que están aumentando su penetración en el mercado a lo largo de la geografía española

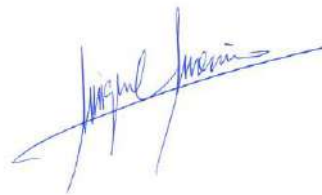
## SECCIÓN 11 - CONFIDENCIALIDAD

Finalmente, en concordancia con la práctica habitual, este informe es confidencial y solamente debe ser utilizado por el solicitante y para la finalidad indicada.

No asumimos responsabilidad alguna frente a terceras partes, derivadas del contenido de este informe, en su totalidad o en parte del mismo. La divulgación del contenido de este informe (en su totalidad o en parte) debe ser autorizada por escrito por Gesvalt, S.A.



Sergio Espadero, MRICS  
Director Advisory Services  
Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.



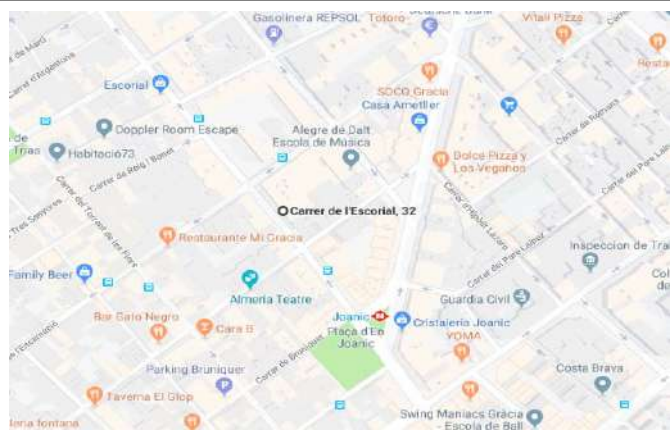
Miguel Merino, MRICS  
Consultor Senior  
Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.

## ANEXOS

## ANEXO 1 Resumen de Resultados

ACTIVOS INMOBILIARIA PARKROSE IBEROAMERICANA (IPRI)	Ubicación	Valor Tasación 10/2018 (GESVALT)	ARRENDATARIO
1) LOCAL ESCORIAL 30-32	Barcelona	602.498	BCN LANGUAGES (Rhymed Idiomes, S.L.)
2) LOCAL CARRERAS I CANDI 3-7	Barcelona	871.090	LA SIRENA ALIMENTACION CONGELADA
3) LOCAL SANT EUSEBI 25	Barcelona	805.556	RICARD TARRE SL
4) LOCAL G.V.CORTS CATALANES 923	Barcelona	386.656	GIGANTE DEL COLCHON (PROCOMIBER SL)
5) LOCAL EN AV.ICARIA 157	Barcelona	283.285	LUABARCELONA SL
6) LOCAL MONTESA 15 MADRID	Madrid	1.860.686	CLINICA MONTESALUD 2007 SL
7) LOCAL ARTURO SORIA 301 MADRID	Madrid	760.578	UVEPAN
8) LOCAL JOSE MAROTO 22 MADRID	Madrid	663.017	TELEPIZZA
9) LOCAL PADILLA 334 BARCELONA	Barcelona	144.000	SERVICIO MANTENCION INMOBILIARIO
10) LOCALES PAU CLARIS	Barcelona	1.684.410	SILVIA NAVARRO, S.L (SOLO LOCAL 1)
11) OFICINA PAU CLARIS	Barcelona	626.574	GRUPO PARK
12) TORRE POBLENAU	Barcelona	5.767.085	VARIOS ( <b>POR ARRENDAR</b> )
13) SUPERMERCADO TALAVERA DE LA REINA	Toledo	5.072.727	SUPERMERCADO LIDL
<b>TOTAL (EUROS)</b>		<b>19.528.162</b>	

## ANEXO 2 Informes de Valoración Individuales



**Inmueble**

Solicitante	PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.
C.I.F	B-66116096
Fecha de valoración	31/08/2018
Referencia	2018-047731/99-01
Dirección	C/ Escorial 32-34
Código Postal	08024
Barrio	GRACIA
Fecha visita tasación	24/09/2018

Ciudad	Barcelona
Provincia	Barcelona
Tipo de inmueble	LOCAL COMERCIAL
Nº de plantas del local	1
Año de construcción	1974
Ref. Catastral Inmueble	0045712DF3804E0035QS / 0045712DF3804E0036WD
Tipo de edificio	Residencial
Visitada Interiormente	SI
En uso	SI
Ocupado	SI

**Datos registrales**

Registro Propiedad	Barcelona nº 4
Finca nº	2254-N bis / 225-N
Tomo	23
Libro	23
Folio	171/173

**Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona**

Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
En la localidad	ZONA CÉNTRICO
En tramo de calle	CALLE PRINCIPAL
Plantas del edificio	Sótano + Baja +8 plantas
Grado comercial zona	ZONA NEUTRA

**Comparables de Mercado - Locales comerciales**

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup>
C/ San Antoni Maria Claret 232	2 aseos, a pie de calle , 2 plantas, salida de humos, buen estado	580.000 €	320,00 m <sup>2</sup>	1.813 €/m <sup>2</sup>
C/ Girona	2 aseos, 3 plantas, , salida de humos, fachada 4 m	585.000 €	380,00 m <sup>2</sup>	1.539 €/m <sup>2</sup>
C/ Corsega	3 aseos, 3 plantas, 2 escaparates	415.000 €	275,00 m <sup>2</sup>	1.509 €/m <sup>2</sup>
C/ Travesía de Gracia 300	1 aseos, con altillo, antigua oficina bancaria	351.600 €	278,00 m <sup>2</sup>	1.265 €/m <sup>2</sup>

**Información rentas de mercado locales en el entorno cercano**

Dirección	Características	Renta	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup> /mes	Valor medio
C/ Las Camelias 16	1 aseos , fachada 6 m local diafano	2.300 €/mes	250,00 m <sup>2</sup>	9,20	1.531 €/m <sup>2</sup>
C/ Corsega 480	2 aseos, fachada 10 m, esquina pasaje peatonal, salida humos, antigua oficina	2.550 €/mes	297,00 m <sup>2</sup>	8,59	
C/ Iepant 416	3 aseos, esquina, 1 planta, buen estado	3.500 €/mes	445,00 m <sup>2</sup>	7,87	
C/ Padilla 289	2 aseos, planta baja y entreplanta, fachada 8 m	3.750 €/mes	380,00 m <sup>2</sup>	9,87	

**Valoración Locales Comerciales**

Mercado Actual	NORMAL BUENA
Mercado Tendencia	ESTABLE
Calidad Zona Actual	BUENA
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE
Calidad Edificio Actual	BUENO
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE

Venta	Sup. Estimada	Valor unitario
Local Comercial 2256-N	118,96	1.639 €/m <sup>2</sup>
Local Comercial 2254-N bis	218,09	1.639 €/m <sup>2</sup>
<b>Valor de mercado estimado</b>		<b>552.309 €</b>
Valor medio unitario para el local		1.639 €/m <sup>2</sup>
Renta	Tasa	Renta neta anual actual
Local Comercial	5,70%	34.342,38
<b>Valor de alquiler estimado</b>		<b>602.498 €</b>
Valor unitario por capitalización de rentas		1.788 €/m <sup>2</sup>

**Observaciones**

Local comercial conformado por la agrupación de 2 fincas registrales, donde la finca 2256 de acuerdo con la información recogida en el contrato de arrendamiento tiene 218,19 m<sup>2</sup> y la finca 2254 cuenta con 118,96 m<sup>2</sup> construidos. Actualmente se encuentra arrendado y en funcionamiento, con un adecuado estado de conservación y mantenimiento

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en Julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.

**ANÁLISIS DE MERCADO**

El local comercial se encuentra en el inicio de la calle Escorial, en Vila de Gracia con presencia comercial, donde el predominio de la zona residencial con edificios en altura. Los precios de alquiler de los locales comerciales de la zona se han mantenido equilibrados en los últimos tiempos debido a las características específicas de este área, que a su vez cuenta con equipamientos y dotaciones adecuadas para satisfacer todos los servicios necesarios. El uso de espacio público es muy intenso y la reforma del mercado de la libertad ha generado una gran demanda.

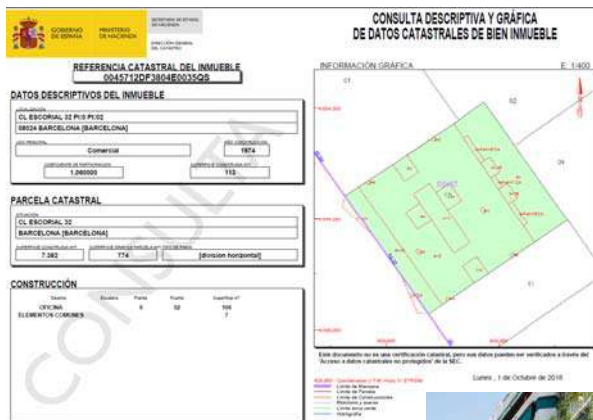
**COMENTARIOS DEL INMUEBLE**

El local comercial cuenta con 337,15 m<sup>2</sup> de acuerdo con la información aportada en el contrato de arrendamiento, no coincide con la información de la certificación catastral consultada no obstante adoptamos la superficie catastral para la valoración teniendo en cuenta los espacios comunes que le corresponden de acuerdo a su cuota de participación por la división horizontal realizada. De acuerdo a la información exterior del local se a que el año de construcción del edificio es 1974 cuenta con un adecuado estado de conservación, construido con una calidad constructiva media y de acuerdo a su estado de funcionamiento cuenta con un adecuado mantenimiento. Las comunicaciones son buenas puesto que cuenta con estación de metro relativamente cercana así como un tránsito de líneas regulares de transporte público fluido, lo que permite una ágil comunicación con respecto al interior de la ciudad así como con las principales vías de salida de la misma. La fortaleza de este activo reside en la ubicación del mismo, las dimensiones y su morfología al desarrollarse únicamente en planta baja y ser 2 locales diáfanos lo que permite el desarrollo comercial de diversos negocios que permitan adaptar sus necesidades de espacio a las diferentes características de cada negocio para comercializar sus productos o servicios. El comprador potencial en todo caso será inversor en locales en renta con una rentabilidad de mercado, a su vez el local actualmente cuenta con licencia de primera ocupación y funcionamiento. Se presume un mantenimiento de las rentas actuales donde el principales riesgo puede ser la oferta existente de locales de la zona y la posibilidad de extinción del contrato, siendo actualmente los precios de mercado muy cercanos a los del contrato en vigor, teniendo en cuenta su ajuste a los valores de mercado tras la aplicación de las cláusulas de actualización de las rentas.

**OBSERVACIONES SOBRE LA VALORACION**

El valor de tasación corresponde al conjunto de fincas funcionando como una unidad funcional no siendo posible el desglose por unidades registrales. La valoración del activo se ha estimado teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento actual, la relación de las rentas de mercado homogeneizadas con las renta fijada en el contrato de arrendamiento, su proyección y aumento de acuerdo a las cláusulas establecidas en dicho contrato y la posibilidad de una break option y ajuste de rentas tras la finalización de los términos obligatorios del contrato. Dichas rentas se proyectan durante 10 años y se estima la venta del local transcurrido este periodo estimando su venta por medio de una capitalización directa y actualizando tanto las rentas generadas en este periodo como el precio de venta hasta la fecha actual para determinar el valor actual del inmueble.

**PLANOS**



**SITUACION LEGAL Y URBANÍSTICA**

Altura libre: 2,59 m	Altura entre plantas:	Superficies por plantas (m <sup>2</sup> )		
Fronte de fachada: 9,00 m	Otros: Fondo 35,00 m	Local 1	Local 2	TOTAL
		118,96	218,09	337,05

**DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE ACABADOS.**

Suelos cerámicos, paredes pintadas, mamparas, techos pintados. Alicatados cerámicos en aseos. Carpintería metálica con vidrio de seguridad en fachada. Cierres de seguridad

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en Julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.





Inmueble

Solicitante	PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.
C.I.F	B-66116096
Fecha de valoración	31/08/2018
Referencia	2018-047731/99-01
Dirección	Carreres i Candi 3-7
Código Postal	08028
Barrio	Sants-Badal
Fecha visita tasación	24/09/2018

Ciudad	BARCELONA	
Provincia	BARCELONA	
Tipo de inmueble	LOCAL COMERCIAL	
Nº de plantas del local	SOTANO+PLANTA BAJA +3	
Año de construcción	1981	
Ref. Catastral Inmueble	7009509DF2870G0021XD	
Tipo de edificio	Residencial	En uso Si
Visitada Interiormente	SI	Ocupado SI

Datos registrales

Registro Propiedad	Barcelona nº 14
Finca nº	2351/BIS
Tomo	2060
Libro	49
Folio	154

Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona

Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
En la localidad	ZONA CÉNTRICO
En tramo de calle	CALLE PRINCIPAL
Plantas del edificio	Sótano + Baja + 8 plantas
Grado comercial zona	ZONA NEUTRA

Comparables de Mercado - Locales comerciales

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup>
C/ Arizala 12	1 Aseo, 2 plantas, esquinero , fachada 12 m. ultima actividad tienda textil	495.000 €	392,00 m <sup>2</sup>	1.263 €/m <sup>2</sup>
C/ Comandante Benitez	2 aseos, 2 plantas, salida de humos, ultima actividad restauración	490.000 €	345,00 m <sup>2</sup>	1.420 €/m <sup>2</sup>
C/ Rambla de Badal 62	3 aseos, 1 planta, ultima actividad oficina bancaria	432.000 €	250,00 m <sup>2</sup>	1.728 €/m <sup>2</sup>
C/ Gran Via Carles, 17	1 aseo, 1 planta, salida de humos, fachada 9 m	500.000 €	392,00 m <sup>2</sup>	1.276 €/m <sup>2</sup>

Información rentas de mercado locales en el entorno cercano

Dirección	Características	Renta	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup> /mes	Valor medio
C/ Rambla Nadal	1 aseo, fachada 9 m, antigua entidad bancaria, 2 plantas	3.900 €/mes	300,00 m <sup>2</sup>	13,00	1.422 €/m <sup>2</sup>
C/ Felipe de paz	Una sola planta. Aseo. Fachada 9-12 m, última actividad oficina gestoria	3.100 €/mes	260,00 m <sup>2</sup>	11,92	
C/ Sants 143	2 plantas, aseos, fachada 2 m, buen estado	2.500 €/mes	258,00 m <sup>2</sup>	9,69	
C/ d'Hostafrancs de Sió, 16	2 Aseos, 3 plantas, para reformar	3.800 €/mes	510,00 m <sup>2</sup>	7,45	

Valoración Locales Comerciales

Mercado Actual	NORMAL BUENA
Mercado Tendencia	ESTABLE
Calidad Zona Actual	BUENA
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE
Calidad Edificio Actual	BUENO
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE

Venta	Sup. Estimada	Valor unitario
Local Comercial P. Baja	375,00	1.518 €/m <sup>2</sup>
Local Comercial P. Alta	246,00	759 €/m <sup>2</sup>
<b>Valor de mercado estimado</b>		<b>755.964 €</b>
Valor medio unitario para el local		1.217 €/m <sup>2</sup>
Renta	Tasa	Renta neta anual actual
Local Comercial	6,50%	56.620,84
<b>Valor de alquiler estimado</b>		<b>871.090 €</b>
Valor unitario por capitalización de rentas		1.403 €/m <sup>2</sup>

Observaciones

Local comercial desarrollado en 2 niveles, donde la planta baja de acuerdo con la información recogida en el contrato de arrendamiento tiene 360 m<sup>2</sup> que conecta con una altillo que cuenta con 215 m<sup>2</sup>, superficies que no coinciden con las reales de uso en el local, que son ligeramente superiores. Actualmente se encuentra arrendado y en funcionamiento. Se detecta que hay un acceso independiente desde la calle para acceder a parte de la planta baja, y mediante una escalera interior, a la planta altillo, actualmente parece desocupado, aunque el contrato de alquiler incluye todos los metros de planta baja y altillo.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.

Referencia: 2018-047731/99-01

SOLICITANTE: PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.

Fecha de valoración 31/08/2018

**ANALISIS DE MERCADO**

El local comercial se encuentra en el inicio de la calle Carreres i Candi, que arranca del Carrer de Sants una de las principales vías de comunicación de Barcelona con una gran presencia comercial, donde el predominio de la zona residencial con edificios en altura. Los precios de alquiler de los locales comerciales de la zona se han mantenido bajos en los últimos tiempos debido a las características específicas de este área, a la elevada oferta en comparación a la demanda y por tanto al desequilibrio existente entre ambas.

**COMENTARIOS DEL INMUEBLE**

El local comercial cuenta con 621 m<sup>2</sup> de acuerdo con la información aportada en el contrato de arrendamiento, no coincide con la información de la certificación catastral consultada no obstante en base al principio de prudencia se opta por la superficie registral para su valoración. De acuerdo a la información exterior del local parece a que el año de construcción del edificio es 1981 cuenta con un adecuado estado de conservación, construido con una calidad constructiva media y de acuerdo a su estado de funcionamiento cuenta con un adecuado mantenimiento. Las comunicaciones son buenas puesto que se encuentra en el encuentro con la Calle Sants, importante vía de comunicación, lo que permite una ágil comunicación con respecto al interior de la ciudad así como con las principales vías de salida de la misma. La fortaleza de este activo reside en la ubicación del mismo, las dimensiones y su relación fachada-fondo lo que permite el desarrollo comercial de ciertos negocios que precisan de determinadas características para comercializar sus productos o servicios.

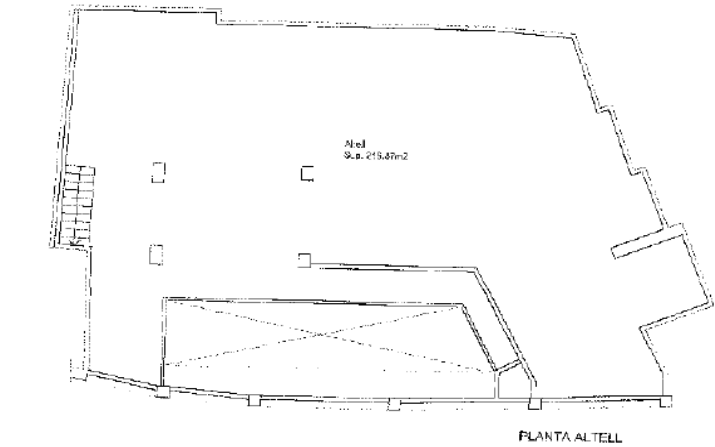
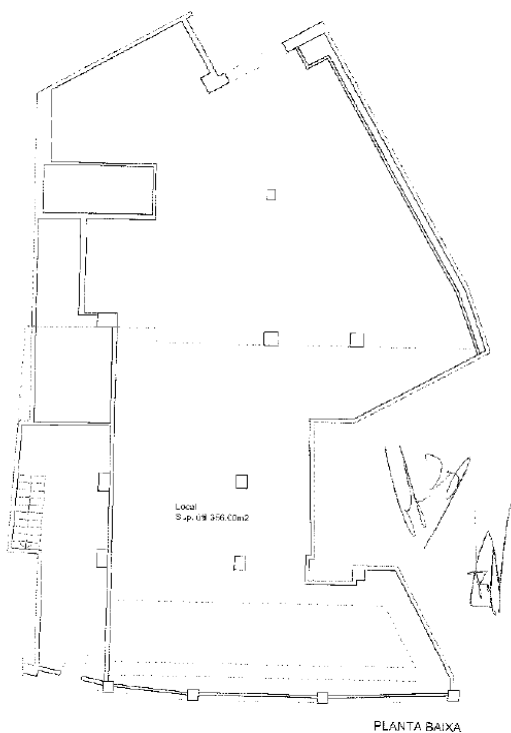
El comprador potencial en todo caso será inversor en locales en renta con una rentabilidad de mercado, a su vez el local actualmente cuenta con licencia de primera ocupación y funcionamiento. Se desconoce si tiene salida de humos. Se presume un mantenimiento de las rentas actuales donde el principal riesgo puede ser la oferta existente de locales de la zona y la finalización del contrato en 1 año, siendo actualmente los precios de mercado muy cercanos a los del contrato en vigor, a su vez su configuración con una gran planta de altillo no permite el desarrollo de una renta de mercado en todo el local por lo que habrá que penalizar la renta de acuerdo a la proporción de superficie que se encuentra en planta sótano.

La renta actual es inferior a la de mercado pero se estima que tras los incrementos de IPC se ajustará con el mercado y por tanto se estima la continuidad del contrato.

**OBSERVACIONES SOBRE LA VALORACION**

La valoración del activo se ha estimado teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento actual, la relación de las rentas de mercado homogeneizadas con la renta fijada en el contrato de arrendamiento, su proyección y aumento de acuerdo a las cláusulas establecidas en dicho contrato y la posibilidad de una break option y ajuste de rentas tras la finalización de los términos obligatorios del contrato. Dichas rentas se proyectan durante 10 años y se estima la venta del local transcurrido este periodo estimando su venta por medio de una capitalización directa y actualizando tanto las rentas generadas en este periodo como el precio de venta hasta la fecha actual para determinar el valor actual del inmueble.

**PLANOS**



**SITUACION LEGAL Y URBANÍSTICA**

Altura libre: 2,50 m en planta baja Frente de fachada: 15,00 m	Altura entre plantas: 2,46 m en planta alta	Superficies por plantas (m <sup>2</sup> )		
	Otros: Fondo del local: 25,00 m	Alta	Baja	TOTAL
		246,00	375,00	621,00

**DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE ACABADOS.**

En zonas de venta, solados de gres antideslizante paredes con zonas pintadas y otras alicatadas, y techos pintados. Zonas de almacén con suelos de terrazo in situ o solería de cemento pulido, paredes y techos pintados, carpintería en puertas de paso en madera plafonada pintada, instalaciones de aire acondicionado, salida de humos. Zonas de aseos con terrazo en suelos, paredes alicatadas y techos pintados.

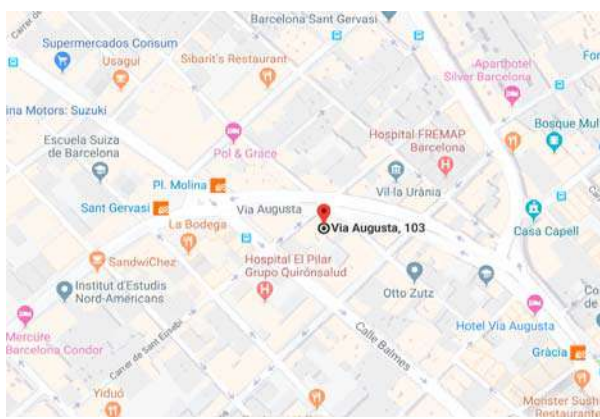
\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutivos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.



Referencia: 2018-047731/99-01

SOLICITANTE: PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.

Fecha de valoración 31/08/2018



**Inmueble**

Solicitante	PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.	Ciudad	Barcelona
C.I.F	B-66116096	Provincia	Barcelona
Fecha de valoración	31/08/2018	Tipo de inmueble	LOCAL COMERCIAL
Referencia	2018-047731/99-01	Nº de plantas del local	2, baja y sótanos
Dirección	Via Augusta, 103 / Sant Eusebi, 25	Año de construcción	1980
Código Postal	08025	Ref. Catastral Inmueble	8937403DF2883H0003AL / 8937403DF2883H0010GW / 8937403DF2883H0002PK / 8937403DF2883H0001OJ / 8937403DF2883H0009JW
Barrio	Sarria / San Gervasi	Visitada Interiormente	SI <input type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> SI
Fecha visita tasación	24/09/2018		

**Datos registrales**

Registro Propiedad	Barcelona nº 6
Finca nº	10228/10246/10232/10230/10244
Tomo	1658/1327/1841/1654/1327
Libro	1658/1327/1841/1654/1327
Folio	162/75/59/24/72

**Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona**

Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
En la localidad	ZONA CÉNTRICO
En tramo de calle	CALLE PRINCIPAL
Plantas del edificio	Sótano + Baja + 9 plantas
Grado comercial zona	ZONA POSITIVA
Tipo de edificio	Residencial <input type="checkbox"/> En uso <input type="checkbox"/> Si

**Comparables de Mercado - Locales comerciales**

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor €/m²
Calle Septimania 29	1 aseo, reformado , 2 plantas, actualmente funciona como gimnasio	450.000 €	450,00 m²	1.000 €/m²
Calle Laforja	Local en planta baja y sótano, reformado, buenas calidades	260.000 €	120,00 m²	2.167 €/m²
Via Augusta, 80	Local en planta baja con altillo, a reformar	201.600 €	168,00 m²	1.200 €/m²
El Putxet i el Farró	En planta baja, patio interior 30 m², buenas calidades, climatizado	610.000 €	320,00 m²	1.906 €/m²

**Comparables de Alquiler - Locales comerciales**

Dirección	Características	Renta	Superficie	Valor €/m²/mes
C/ Balmes	2 aseos, 2 plantas, buen estado	4.400 €/mes	550,00 m²	8,00
C/ Córsega	1 aseo, 2 plantass, esquinero fachada 12 m	6.500 €/mes	600,00 m²	10,83
C/ Sardenya 521	5 aseos, salida de humos, 2 plantas, fachada: 25 m , buen estado	9.950 €/mes	1.200,00 m²	8,29
C/ Rosello 102	4 aseos, fachada 12 m., 3 plantas	5.700 €/mes	750,00 m²	7,60

**Valoración Locales Comerciales**

Mercado Actual	NORMAL BUENA
Mercado Tendencia	ESTABLE
Calidad Zona Actual	BUENA
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE
Calidad Edificio Actual	BUENO
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE

Venta	Sup. Estimada	Valor unitario
Local Comercial P. Baja	145,00	1.765 €
Local Comercial Sótanos	609,98	706 €
<b>Valor de mercado estimado</b>		<b>686.571 €</b>
Valor unitario medio de mercado		909 €/m²
<b>Valor de Capitalización de rentas</b>	Tasa	Renta neta contrato
Local Comercial	6,30%	50.750 €/año
<b>Valor de Capitalización rentas</b>		<b>805.556 €</b>
Valor unitario medio de mercado		1.067 €/m²

**Observaciones**

Local comercial conformado por 5 fincas registrales diferentes desarrolladas algunas de las fincas en 2 plantas. Actualmente se encuentra arrendado y en funcionamiento, presumiendo un adecuado estado de conservación y mantenimiento ya que el edificio fue construido en 1980. Se analizan los locales nº 6, 7, y los sótanos -1 y -2 y un espacio interior unidos entre sí, con acceso por el Carrer de Sant Eusebi, nº 25-27. Existen unidas en la unidad de uso dos fincas con acceso independiente por el interior del portal de Via Augusta, 103, a través de un tramo de escalera. No se aprecia un acceso independiente para la zona de sótano que constituye la finca registral nº 10228.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.

**ANALISIS DE MERCADO**

El local comercial se encuentra en el inicio de Sant Eusebi, en el distrito de Sant Gervasi con presencia comercial secundaria, donde el predominio es de zona residencial con edificios en altura. Los precios de alquiler de los locales comerciales de la zona se han mantenido equilibrados en los últimos tiempos debido a las características específicas de este área, que a su vez cuenta con equipamientos y dotaciones adecuadas para satisfacer todos los servicios necesarios.

**COMENTARIOS DEL INMUEBLE**

Conjunto de locales comerciales de 754,98 m<sup>2</sup> de acuerdo con la información aportada en el contrato de arrendamiento, no coincide con la información de la certificación catastral consultada de tal manera que para la valoración se ha estimado la superficie real de uso, puesto que cuenta con las superficies comunes computadas. De acuerdo a la información exterior del local pese a que el año de construcción del edificio es 1980 cuenta con un adecuado estado de conservación, construido con una calidad constructiva media y de acuerdo a su estado de funcionamiento cuenta con un adecuado mantenimiento. Las comunicaciones son buenas puesto que cuenta con estación de metro relativamente cercana así como un tránsito de líneas regulares de transporte público fluido, lo que permite una ágil comunicación con respecto al interior de la ciudad.

La fortaleza de este activo reside en la ubicación del mismo y su ubicación en esquina y la morfología resultante de la unión de 5 fincas registrales diferentes.

El comprador potencial en todo caso será inversor en locales en renta con una rentabilidad de mercado, a su vez el local actualmente cuenta con licencia de primera ocupación y funcionamiento. Se presume un mantenimiento de las rentas actuales donde el principales riesgo puede ser la oferta existente de locales de la zona y la posibilidad de extinción del contrato, siendo actualmente los precios de mercado bajos los del contrato en vigor. Para la valoración se ha tenido en cuenta el mantenimiento de los términos del contrato que actualmente establecen una renta mensual de 4.229,17 € mensuales.

**OBSERVACIONES SOBRE LA VALORACION**

La valoración del activo se ha estimado teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento actual, la relación de las rentas de mercado homogeneizadas con las renta fijada en el contrato de arrendamiento, su proyección y aumento de acuerdo a las cláusulas establecidas en dicho contrato y la posibilidad de una break option y ajuste de rentas tras la finalización de los términos obligatorios del contrato. Dichas rentas se proyectan durante 10 años y se estima la venta del local transcurrido este periodo estimando su venta por medio de una capitalización directa y actualizando tanto las rentas generadas en este periodo como el precio de venta hasta la fecha actual para determinar el valor actual del inmueble.

**GOBIERNO DE ESPAÑA** SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
**MINISTERIO DE HACIENDA** DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
8937403DF2883H0003AL

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN:  
CL SANT EUSEBI 25 N2-27 Pl.-1 Pt:01  
08006 BARCELONA [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Almacén, Estac. AÑO CONSTRUCCIÓN: 1980

COCIENTE DE PARTICIPACIÓN: 4,270000 SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (M<sup>2</sup>): 328

**PARCELA CATASTRAL**

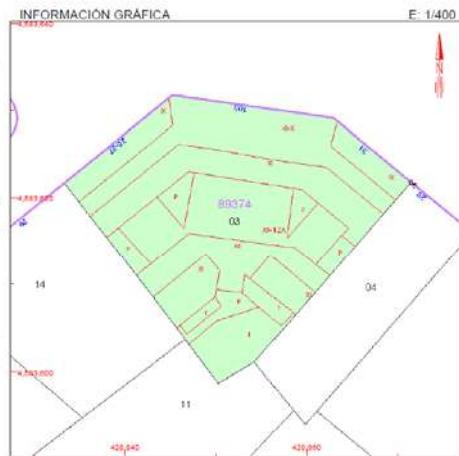
SITUACIÓN:  
CL VIA AUGUSTA 103  
BARCELONA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN (M<sup>2</sup>): 7.580 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M<sup>2</sup>) TPO DE FINCA: 701 [division horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN		-1	01	294
ELEMENTOS COMUNES				34

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**



**SITUACION LEGAL Y URBANÍSTICA**

Altura libre: 2,50 m	Altura entre plantas: 2,14 m	Superficies por plantas		
Fronte de fachada: 10,00 m	Otros: El sótano se forma por unión de varias fincas registrales	Sótano	Baja	Total
Fondo máximo utilizable : 15,00 m		609,98	145,00	754,98

**DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE ACABADOS.**

Además de las escaleras de unión entre planta baja y sótanos hay un montacargas. En general los suelos son cerámicos y las paredes y los techos pintados

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.



Inmueble

Solicitante	PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.	Ciudad	Barcelona
C.I.F	B-66116096	Provincia	Barcelona
Fecha de valoración	31/08/2018	Tipo de inmueble	LOCAL COMERCIAL
Referencia	2018-047731/99-01	Nº de plantas del local	1
Dirección	Gran Via Corts Catalanas, 923	Año de construcción	1999
Código Postal	08018	Ref. Catastral Inmueble	2748323DF3824H0067LQ / 2748323DF3824H0068BW / 2748323DF3824H0069ZE / 2748323DF3824H0070LQ
Barrio	Eixample	Visitada Interiormente	SI Ocupado SI
Fecha visita tasación	24/09/2018		

Datos registrales

Registro Propiedad	Barcelona nº 10	Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
Finca nº	55558/55560/55562/55564	En la localidad	ZONA CÉNTRICO
Tomo	2518	En tramo de calle	CALLE PRINCIPAL
Libro	811	Plantas del edificio	Sótano + Baja + 8 plantas
Folio	17/21/25/29	Grado comercial zona	ZONA NEUTRA
		Tipo de edificio	Residencial En uso SI

Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona

Comparables de Mercado - Locales comerciales

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor €/m²
Calle de Andrade nº 1	1 aseo, una sola planta	351.500 €	155,00 m²	2.268 €/m²
Calle Castella nº 40	2 aseos, , salida de humos, actividad centro de negocios. Una sola planta	450.000 €	200,00 m²	2.250 €/m²
Calle Maresme	2 aseos, en funcionamiento, una sola planta	325.000 €	180,00 m²	1.806 €/m²
calle llacuna	1 aseo , 2 plantas, en funcionamiento	268.000 €	130,00 m²	2.062 €/m²

Comparables de Alquiler - Locales comerciales

Dirección	Características	Renta	Superficie	Valor €/m²/mes
C/Clot	3 aseos . Dos niveles. Actividad ultima gestora administrativa	1.600 €/mes	175,00 m²	9,14
Gran Via de les Corts Catalanes, 732	1 aseo, 3 estancias. Salidad de humos, 7,7 m fachada/escaparate	3.250 €/mes	264,00 m²	12,31
Calle de la Marina, 189	2 aseos, restaurante, traspaso 316,000 €	1.500 €/mes	150,00 m²	10,00
Calle de Pere IV	1 aseo, diafano, planta baja	1.750 €/mes	190,00 m²	9,21

Valoración Locales Comerciales

Mercado Actual	NORMAL BUENA
Mercado Tendencia	ESTABLE
Calidad Zona Actual	BUENA
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE
Calidad Edificio Actual	BUENO
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE

Venta	Sup. Estimada	Valor unitario
Local Comercial	175,95	2.100 €
<b>Valor de mercado estimado</b>		<b>369.495 €</b>
Valor unitario de mercado		2.100 €/m²
Valor Capitalización de renta	Tasa	Renta anual neta
Local Comercial	6,50%	25.133 €/año
<b>Valor de alquiler estimado</b>		<b>386.656 €</b>
Bandas de Valor de Renta		2.198 €/m²

Local comercial conformado por la agrupación de 4 fincas registrales que forman la unidad de uso. Actualmente se encuentra arrendado y en funcionamiento, presumiendo un adecuado estado de conservación y mantenimiento ya que el edificio fue construido en 1999. El conjunto forma locales en planta baja y en esquina lo que proporciona una longitud de fachada considerable.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.



**ANALISIS DE MERCADO**

El local comercial se encuentra en La Gran Via de les Corts Catalanes, importante via comercial y de circucción, donde la demanda de activos inmobiliarios es elevada y la oferta es ligeramente más reducida debido al atractivo comercial de la zona. Los precios de alquiler de los locales comerciales de la zona se han mantenido equilibrados en los últimos tiempos debido a las características específicas de este área, que a su vez cuenta con equipamientos y dotaciones adecuadas para satisfacer todos los servicios necesarios.

**COMENTARIOS DEL INMUEBLE**

El local comercial cuenta con 159 m<sup>2</sup> de acuerdo con la información aportada en el contrato de arrendamiento, coincide con la información de la certificación catastral consultada. De acuerdo a la información exterior del local se a que el año de construcción del edificio es 1999 cuenta con un adecuado estado de conservación, construido con una calidad constructiva media y de acuerdo a su estado de funcionamiento cuenta con un adecuado mantenimiento.

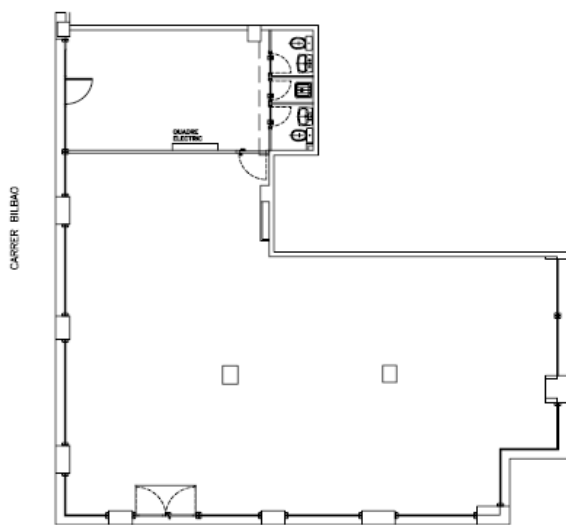
Las comunicaciones son buenas puesto que cuenta con estación de metro relativamente cercana así como un tránsito de líneas regulares de transporte público fluido, lo que permite una ágil comunicación con respecto al interior de la ciudad, todo ello articulado con la Gran Via de les Corts Catalanes, importante via de circulación. La fortaleza de este activo reside en la ubicación del mismo, las dimensiones y su morfología al desarrollarse únicamente en planta baja y ser 4 locales diáfanos y a su vez su visibilidad y la numerosa superficie de fachada. El comprador potencial en todo caso será inversor en locales en renta con una rentabilidad de mercado, a su vez el local actualmente cuenta con licencia de primera ocupación y funcionamiento. Se presume un mantenimiento de las rentas actuales donde el principales riesgo puede ser la oferta existente de locales de la zona y la posibilidad de extinción del contrato, siendo actualmente los precios de mercado bajosa los del contrato en vigor.

En la valoración se ha tenido en cuenta un nuevo arrendamiento a los 4 años de contrato, ajustando el valor a los precios de mercado actuales, capitalizados de acuerdo al IPC estimado, ya que las rentas actuales fijadas en el contrato son ligeramete superiores a las rentas de mercado y tenderán a ajustarse con respecto a las rentas de emrcado existentes.

A su vez la tasación aportada refleja unos valores de renta demasiado elevados debido a la comparación de rentas en locales en áreas económicas no homogéneas a la del activo base de valoración.

**OBSERVACIONES SOBRE LA VALORACION**

La valoración del activo se ha estimado teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento actual, la relación de las rentas de mercado homogeneizadas con las renta fijada en el contrato de arrendamiento, su proyección y aumento de acuerdo a las clausulas establecidas en dicho contrato y la posibilidad de una break option y ajuste de rentas tras la finalización de los términos obligatorios del contrato. Dichas rentas se proyectan durante 10 años y se estima la venta del local transcurrido este periodo estimando su venta por medio de una capitalización directa y actualizando tanto las rentas generadas en este periodo como el precio de venta hasta la fecha actual para determinar el valor actual del inmueble.



**SITUACION LEGAL Y URBANÍSTICA**

Altura libre: 2,80 m	Altura entre plantas:	Superficies por plantas		
Frente de fachada: 16,00 m	Otros: Longitud fachada secundaria: 16,00 m	Sótano	Baja	Alta
Fondo máximo utilizable : 16,00 m			175,95	

**DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE ACABADOS.**

Local diáfano, con dos cuartos de aseo. Presenta solados de gres vitrificado, paredes con pintura y techo falso pintado. Puertas de aseos en madera plafonada pintada. Escaparates de acero con acristalamiento de vidrio. Climatización frío/calor. Aseos con suelos de cerámica, paredes alicatadas y falso techo de escayola con pintura plástica. Buen estado de acabados.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.



**Inmueble**

Solicitante	PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.
C.I.F	B-66116096
Fecha de valoración	31/08/2018
Referencia	2018-047731/99-01
Dirección	Avenida de Icaria 157
Código Postal	08005
Barrio	Villa Olímpica
Fecha visita tasación	24/09/2018

Ciudad	Barcelona		
Provincia	Barcelona		
Tipo de inmueble	LOCAL COMERCIAL		
Nº de plantas del local	1		
Año de construcción	1992		
Ref. Catastral Inmueble	2827118DF3822F0114DY		
Tipo de edificio	Residencial	En uso	Si
Visitada Interiormente	SI	Ocupado	SI

**Datos registrales**

Registro Propiedad	Barcelona nº 21
Finca nº	21925
Tomo	2259
Libro	267
Folio	9

**Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona**

Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
En la localidad	ZONA CÉNTRICO
En tramo de calle	CALLE PRINCIPAL
Plantas del edificio	Sótano + Baja + 6 plantas
Grado comercial zona	ZONA POSITIVA

**Comparables de Mercado - Locales comerciales**

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup>
C/ c de Sardenya	zona de aseo, semireformado, fachada 6-7 m, planta bja y altillo	325.000 €	128,00 m <sup>2</sup>	2.539 €/m <sup>2</sup>
C/ Tirant lo Blanc, 6	1 aseo, a pie de calle. Una sola planta, diafano	170.000 €	103,00 m <sup>2</sup>	1.650 €/m <sup>2</sup>
C/ Pujades 283	2 aseos, buen estado, 2 plantas, fachada 8m	300.000 €	140,00 m <sup>2</sup>	2.143 €/m <sup>2</sup>
C/Sardenya, 112	1 aseo, diafano, , fachada 4m.	240.000 €	92,00 m <sup>2</sup>	2.609 €/m <sup>2</sup>

**Información rentas de mercado locales en el entorno cercano**

Dirección	Características	Renta	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup> /mes	Valor medio
C/ Avenida de Icaria 178	2 aseos, actualmente restaurante, fachada 5-8 metros, una planta	1.836 €/mes	110,00 m <sup>2</sup>	16,69	2.235 €/m <sup>2</sup>
C/ de Sardenya	zona de aseo, semireformado, fachada 6-7 m, planta bja y altillo	1.500 €/mes	128,00 m <sup>2</sup>	11,72	
C/ llull	2 aseos, buen estado, actividad restauración, pie de calle, 1 planta	1.500 €/mes	110,00 m <sup>2</sup>	13,64	
C/ rambla del poblenou	2 aseos, recién reformado, 17 m. fachada	1.300 €/mes	100,00 m <sup>2</sup>	13,00	

**Valoración Locales Comerciales**

Mercado Actual	NORMAL BUENA
Mercado Tendencia	ESTABLE
Calidad Zona Actual	BUENA
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE
Calidad Edificio Actual	BUENO
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE

Venta	Sup. Estimada	Valor unitario
Local Comercial P. Baja	112,00	2.571 €
<b>Valor de mercado estimado</b>		<b>287.903 €</b>
Valor medio unitario para el local		2.571 €/m <sup>2</sup>

Renta	Tasa	Renta neta anual actual
Local Comercial	5,00%	14.164,77
<b>Valor de alquiler estimado</b>		<b>283.295 €</b>
Valor unitario por capitalización de rentas		3.443 €/m <sup>2</sup>

**Observaciones**

Local comercial desarrollado en una única planta. Actualmente se encuentra arrendado y en funcionamiento, con un adecuado estado de conservación y mantenimiento ya que el edificio fue construido en 1992. Se encuentra ubicado en los soportales de un conjunto residencial dentro de una de las principales avenidas de la ciudad.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutivos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su uso interno.

Referencia: 2018-047731/99-01

SOLICITANTE: PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.

Fecha de valoración 31/08/2018

**ANALISIS DE MERCADO**

El local comercial se encuentra en el barrio de la Villa olímpica con presencia comercial, donde el predominio de la zona residencial con edificios en altura. Los precios de alquiler de los locales comerciales de la zona se han mantenido equilibrados en los últimos tiempos debido a las características específicas de este área, que a su vez cuenta con equipamientos y dotaciones adecuadas para satisfacer todos los servicios necesarios. El uso de espacio público es muy intenso y la reforma del pavimento y las infraestructuras han generado una gran demanda.

**COMENTARIOS DEL INMUEBLE**

El local comercial cuenta con 176 m<sup>2</sup> de acuerdo con la información aportada en el contrato de arrendamiento, no coincide con la información de la certificación catastral consultada no obstante en base al principio de prudencia se opta por la superficie registral para su valoración. De acuerdo a la información exterior del local pese a que el año de construcción del edificio es 1972 cuenta con un adecuado estado de conservación, construido con una calidad constructiva media y de acuerdo a su estado de funcionamiento cuenta con un adecuado mantenimiento. Las comunicaciones son buenas puesto que se encuentra en la Calle Arturo Soria, importante vía de comunicación y a su vez se accede fácilmente a la M-30, lo que permite una ágil comunicación con respecto al interior de la ciudad así como con las principales vías de salida de la misma. La fortaleza de este activo reside en la ubicación del mismo así como en las necesidades existentes tanto para los trabajadores de la zona como para los residentes, por otro lado la oferta de locales similares pueden afectar a un descenso de las rentas que se pueden negociar. El comprador potencial en todo caso será inversor en locales en renta con una rentabilidad de mercado, a su vez el local actualmente cuenta con licencia de primera ocupación y funcionamiento lo que permite desarrollar una amplia variedad de negocios incluida la restauración. Se desconoce si tiene salida de humos. Se presume un mantenimiento de las rentas actuales donde el principal riesgo puede ser la oferta existente de locales de la zona, a su vez su configuración con una gran planta sótano no permite el desarrollo de una renta de mercado en todo el local por lo que habrá que penalizar la renta de acuerdo a la proporción de superficie que se encuentra en planta sótano.

**OBSERVACIONES SOBRE LA VALORACION**

La valoración del activo se ha estimado teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento actual, la relación de las rentas de mercado homogeneizadas con la renta fijada en el contrato de arrendamiento, su proyección y aumento de acuerdo a las cláusulas establecidas en dicho contrato y la posibilidad de una break option y ajuste de rentas tras la finalización de los términos obligatorios del contrato. Dichas rentas se proyectan durante 10 años y se estima la venta del local transcurrido este periodo estimando su venta por medio de una capitalización directa y actualizando tanto las rentas generadas en este periodo como el precio de venta hasta la fecha actual para determinar el valor actual del inmueble. Las superficies no coinciden por lo que se informa con las debidas reservas ya que las superficies reales no coinciden con las utilizadas en los cálculos.

**PLANOS**

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA  
REPUBLICA DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
2827118DF3822F0114DY

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

AVICARIA 157 E-05 PH0 PH-06 RE04  
8808 BARCELONA (BARCELONA)

Uso: Comercial  
Año de construcción: 1952

Superficie registral: 0,187009  
Superficie catastral: 112

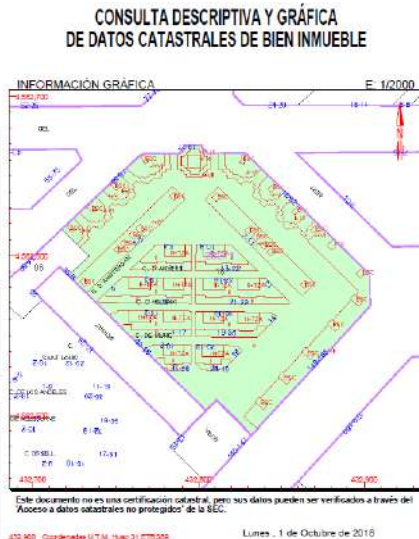
**PARCELA CATASTRAL**

AVICARIA 143  
BARCELONA (BARCELONA)

Superficie catastral: 67,639  
Superficie inscrita en el Registro: 20,289 [division horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Dato	Ciclos	Plata	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	5	06	06	82
ELEMENTOS COMUNES				30



**SITUACION LEGAL Y URBANÍSTICA**

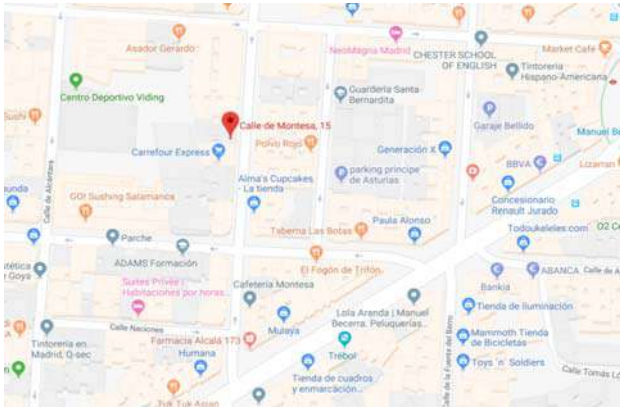
Altura libre: Exterior 2,80 m.	Altura entre plantas: 2,50 m la planta baja	Superficies por plantas (m <sup>2</sup> )		
Fronte de fachada: 13,00 metros	Otros: Fondo 6,00 m.	Sótano	Baja	TOTAL
			82,28	82,28

**DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE ACABADOS.**

Las propias de su actividad, aseo, solados, a/a, etc. Local ubicado en el chaflán de 2 calles, en el interior de un soportal, quedando su fachada retranqueada unos 3,00 m.  
Se desconoce si es posible una división legalizable del local

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en Julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.





**Inmueble**

Solicitante	PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.
C.I.F	B-66116096
Fecha de valoración	31/08/2018
Referencia	2018-047731/99-01
Dirección	Montesa, 15
Código Postal	28006
Barrio	Salamanca
Fecha visita tasación	24/09/2018

Ciudad	Madrid
Provincia	Madrid
Tipo de inmueble	LOCAL COMERCIAL
Nº de plantas del local	2 (Baja y Entreplanta)
Año de construcción	1976
Ref. Catastral Inmueble	3056304VK4735E0026DL
Tipo de edificio	Residencial
Visitada Interiormente	SI
En uso	SI
Ocupado	SI

**Datos registrales**

Registro Propiedad	Madrid nº 1
Finca nº	60196
Tomo	2584
Libro	2584
Folio	48

**Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona**

Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
En la localidad	ZONA CÉNTRICO
En tramo de calle	CALLE INTERIOR DEL BARRIO
Plantas del edificio	Sótano + Baja + 6 plantas
Grado comercial zona	ZONA POSITIVA

**Comparables de Mercado - Locales comerciales**

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor €/m²
Hermosilla, 77	Planta baja, aseos, climatizado, antiguo uso como bar de copas	1.200.000 €	305,00 m²	3.934 €/m²
Hermosilla, 79	En dos plantas, 118 m² en baja y 108 m² en sótano, aseos, climatizado	990.000 €	226,00 m²	4.381 €/m²
Conde de Peñalver	En planta baja, antiguo uso oficina, climatizado, a reformar	524.700 €	159,00 m²	3.300 €/m²
Montesa	En planta baja, diáfano, aire acondicionado, a reformar	1.750.000 €	493,00 m²	3.550 €/m²

**Información rentas de mercado locales en el entorno cercano**

Dirección	Características	Renta	Superficie	Valor €/m²/mes
Ayala, 87	Actualmente con uso derestte.. Cocina equipada. Salida de humos. 2 aseos	2.100 €/mes	104,00 m²	20,19
D. Ramón de la Cruz	Local 2 plantas, 80 m² en baja y 30 m² en sótano, 5,64 m fachada, diáfano	2.700 €/mes	151,00 m²	17,88
José Ortega y Gasset	Diáfano, en planta baja, anterior uso como sala de manicura	2.500 €/mes	180,00 m²	13,89
Montesa, 43	Local en dos plantas, 125 m² en baja y 90 m² en sótano, sin salida de humos	4.500 €/mes	216,00 m²	20,83

**Valoración Locales Comerciales**

Mercado Actual	NORMAL BUENA
Mercado Tendencia	ESTABLE
Calidad Zona Actual	BUENA
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE
Calidad Edificio Actual	BUENO
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE

Venta	Sup. Estimada	Valor unitario
Local Comercial P. Baja	277,55	3.780 €
Local Comercial P. Sótano	277,55	2.268 €
<b>Valor de mercado vacío</b>		<b>1.678.622 €</b>
Valor medio unitario para el local		3.024 €/m²
Renta	Tasa	Renta neta anual actual
Local Comercial	5,25%	97.686,00
<b>Valor de capitalización</b>		<b>1.860.686 €</b>
Valor unitario por capitalización de rentas		3.352 €/m²

**Observaciones**

El local comercial se encuentra en el barrio de Lista, en el distrito de Salamanca con fuerte presencia comercial, donde el predominio de la zona residencial con edificios en altura. Los precios de alquiler de los locales comerciales de la zona se han mantenido estables en los últimos tiempos debido a las características específicas de este área, que a su vez cuenta con equipamientos y dotaciones adecuadas para satisfacer todos los servicios necesarios. La demanda y la oferta de locales comerciales se encuentran estables.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en Julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutivos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.

**ANALISIS DE MERCADO**

El local comercial cuenta con 640 m<sup>2</sup> de acuerdo con la información aportada en el contrato de arrendamiento, coincide con la información de la certificación catastral consultada, sin embargo la medición realizada aporta dos plantas gemelas de 277,55 m<sup>2</sup>. De acuerdo a la información exterior del local parece a que el año de construcción del edificio es 1976 cuenta con un adecuado estado de conservación, construido con una calidad constructiva media y de acuerdo a su estado de funcionamiento cuenta con un adecuado mantenimiento.

Las comunicaciones son buenas puesto que cuenta con estación de metro relativamente cercana así como un tránsito de líneas regulares de transporte público fluido, lo que permite una ágil comunicación con respecto al interior de la ciudad, todo ello articulado con la avenida de Icaria, importante vía de circulación. La fortaleza de este activo reside en la ubicación del mismo, siendo uno de los principales barrios comerciales de Madrid, las dimensiones y su morfología, que permiten desarrollar negocios que requieren grandes superficies.

El comprador potencial en todo caso será inversor en locales en renta con una rentabilidad de mercado, a su vez el local actualmente cuenta con licencia de primera ocupación y funcionamiento. Se presume un mantenimiento de las rentas actuales puesto que tras la celebración del nuevo contrato se establece una nueva duración y 4 años de obligado cumplimiento. Dichas rentas se mantendrán hasta el final del contrato presumiendo el mantenimiento del actual negocio debido a su ubicación, características y relación con la renta de mercado. En la valoración se ha tenido en cuenta la configuración de dos plantas tanto en la homogeneización de los comparables como para establecer un ajuste de la renta penalizando dicha circunstancia en comparación con las rentas establecidas para locales desarrollados en una única planta ponderando el peso de la renta de cada superficie en las diferentes plantas oteniendo una renta aplicable a la totalidad de la superficie del local.

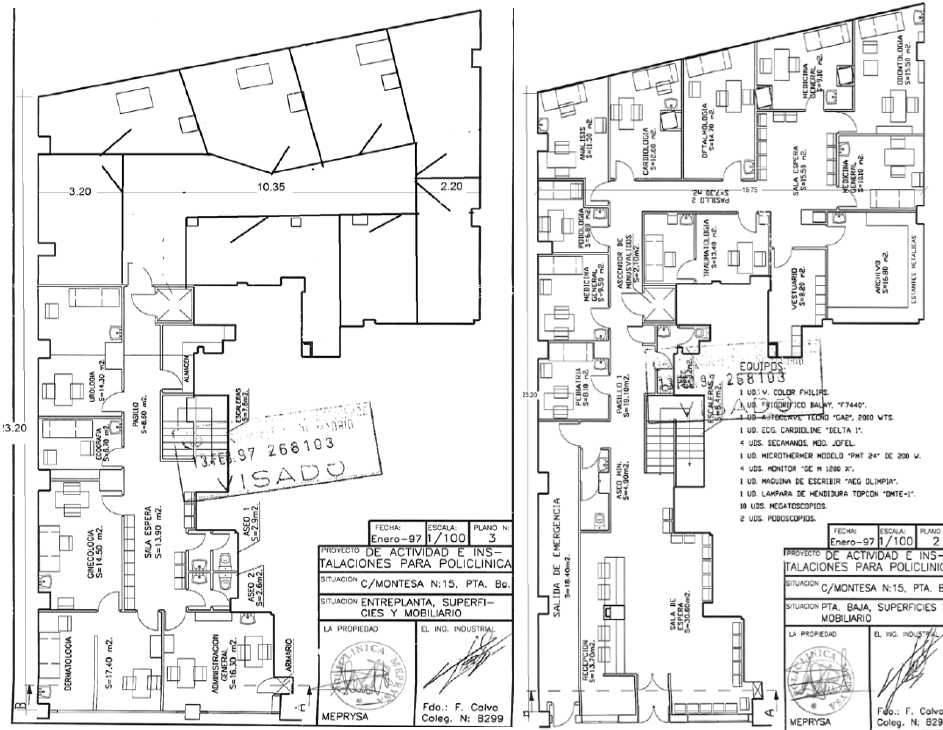
**COMENTARIOS DEL INMUEBLE**

Local comercial desarrollado en dos plantas de similares superficies y con un desarrollo en planta adecuado para el establecimiento de diferentes actividades comerciales. Actualmente se encuentra arrendado y en funcionamiento, presumiendo un adecuado estado de conservación y mantenimiento. El local se encuentra conformado por dos plantas similares, planta baja y planta primera, actualmente acondicionadas para el negocio que se está desarrollando.

**OBSERVACIONES SOBRE LA VALORACION**

La valoración del activo se ha estimado teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento actual, la relación de las rentas de mercado homogeneizadas con las renta fijada en el contrato de arrendamiento, su proyección y aumento de acuerdo a las cláusulas establecidas en dicho contrato y la posibilidad de una break option y ajuste de rentas tras la finalización de los términos obligatorios del contrato. Dichas rentas se proyectan durante 10 años y se estima la venta del local transcurrido este periodo estimando su venta por medio de una capitalización directa y actualizando tanto las rentas generadas en este periodo como el precio de venta hasta la fecha actual para determinar el valor actual del inmueble. Renta anual fijada 103.113 €/año. Gastos 5.427 €/año. Renta neta 97.686 €/año. Yield: 5,50%

**PLANOS**



Entrepanta

Planta Baja

**SITUACION LEGAL Y URBANÍSTICA**

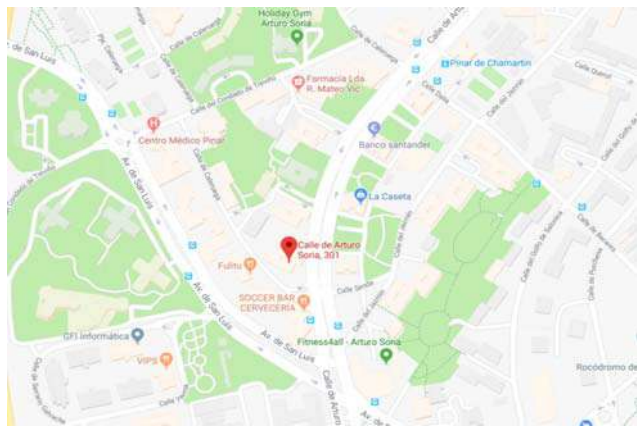
Altura libre: Exterior 2,66 m. Frente de fachada: 8,40 metros	Altura entre plantas: 2,80 m la planta baja	Superficies por plantas (m <sup>2</sup> )		
	Otros: Altura libre Entrepanta: 2,55 m.	Entrepanta	Baja	TOTAL
		277,55	277,55	555,10

**DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE ACABADOS.**

Local en dos plantas destinado en la actualidad a consulta de centro médico sanitario. Los acabados interiores en planta baja

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutivos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.





Inmueble

Solicitante	PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.
C.I.F	B-66116096
Fecha de valoración	31/08/2018
Referencia	2018-047731/99-01
Dirección	Arturo Soria, 301
Código Postal	28043
Barrio	Pinar de Chgmartín
Fecha visita tasación	24/09/2018

Ciudad	Madrid
Provincia	Madrid
Tipo de inmueble	LOCAL COMERCIAL
Nº de plantas del local	2 (Baja y Sótano)
Año de construcción	1972
Ref. Catastral Inmueble	3312802VK4831A0001LH
Tipo de edificio	Residencial
Visitada Interiormente	SI
En uso	SI
Ocupado	SI

Datos registrales

Registro Propiedad	Madrid nº 29
Finca nº	10248
Tomo	1622
Libro	510
Folio	139

Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona

Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
En la localidad	ZONA CÉNTRICO
En tramo de calle	CALLE PRINCIPAL
Plantas del edificio	Sótano + Baja + 8 plantas
Grado comercial zona	ZONA NEUTRA

Comparables de Mercado - Locales comerciales

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor €/m²
C/ Jazmín	Local en planta baja, 8 m de fachada, en uso, buen estado	315.000 €	76,00 m²	4.145 €/m²
C/ Arturo Soria, 241	3 aseos o baños, a pie de calle. Una sola planta, Funciona como clínica dental.	550.000 €	150,00 m²	3.667 €/m²
C/ Caleruega	Instalado como restaurante, aseos, salida de humos, aire acondicionado.	311.000 €	80,00 m²	3.888 €/m²
C/ Arte, 27	Local en planta de calle, anterior uso como academia de enseñanza	180.000 €	33,00 m²	5.455 €/m²

Información rentas de mercado locales en el entorno cercano

Dirección	Características	Renta	Superficie	Valor medio €/m²/mes
C/ Caleruega,17	Fachada a 3 luces, 40 m lineales, a reformar, antigua clínica dental	2.950 €/mes	200,00 m²	14,75
C/ Arturo Soria, 307	Una sola planta. Aseo. Buen estado.	1.590 €/mes	102,00 m²	15,59
C/ Caleruega	En bruto, a reformar, válido para alimentación	4.950 €/mes	300,00 m²	16,50
C/ Querol, 6	Sin salida de humos, anterior academia de formación, buen estado	1.600 €/mes	90,00 m²	17,78

Valoración Locales Comerciales

Mercado Actual	NORMAL BUENA
Mercado Tendencia	ESTABLE
Calidad Zona Actual	BUENA
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE
Calidad Edificio Actual	BUENO
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE

Venta	Sup. Estimada	Valor unitario
Local Comercial P. Baja	76,76	4.568 €
Local Comercial P. Sótano	99,31	2.284 €
<b>Valor de mercado estimado</b>		<b>577.464 €</b>
Valor medio unitario para el local		3.280 €/m²
Renta	Tasa	Renta neta anual actual
Local Comercial	5,75%	43.733,25
<b>Valor de alquiler estimado</b>		<b>760.578 €</b>
Valor unitario por capitalización de rentas		4.320 €/m²

Observaciones

El local comercial se encuentra en la calle Arturo Soria una de las principales vías de comunicación de Madrid, a la altura del encuentro de la misma con la Av. De San Luis, donde el predominio de la zona residencial con edificios en altura se complementa con una zona de oficinas que precisan de una demanda puntual de locales comerciales para dar servicio a las necesidades locales de este área. Los precios de alquiler de los locales comerciales de la zona se han mantenido sostenidos en los últimos tiempos debido a las características específicas de este área.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.

**ANALISIS DE MERCADO**

El local comercial cuenta con 176 m<sup>2</sup> de acuerdo con la información aportada en el contrato de arrendamiento, no coincide con la información de la certificación catastral consultada no obstante en base al principio de prudencia se opta por la superficie registral para su valoración. De acuerdo a la información exterior del local pese a que el año de construcción del edificio es 1972 cuenta con un adecuado estado de conservación, construido con una calidad constructiva media y de acuerdo a su estado de funcionamiento cuenta con un adecuado mantenimiento.

Las comunicaciones son buenas puesto que se encuentra en la Calle Arturo Soria, importante vía de comunicación y a su vez se accede fácilmente a la M-30, lo que permite una ágil comunicación con respecto al interior de la ciudad así como con las principales vías de salida de la misma. La fortaleza de este activo reside en la ubicación del mismo así como en las necesidades existentes tanto para los trabajadores de la zona como para los residentes, por otro lado la oferta de locales similares pueden afectar a un descenso de las rentas que se pueden negociar.

El comprador potencial en todo caso será inversor en locales en renta con una rentabilidad de mercado, a su vez el local actualmente cuenta con licencia de primera ocupación y funcionamiento lo que permite desarrollar una amplia variedad de negocios incluida la restauración. Se desconoce si tiene salida de humos. Se presume un mantenimiento de las rentas actuales donde el principal riesgo puede ser la oferta existente de locales de la zona, a su vez su configuración con una gran planta sótano no permite el desarrollo de una renta de mercado en todo el local por lo que habrá que penalizar la renta de acuerdo a la proporción de superficie que se encuentra en planta sótano.

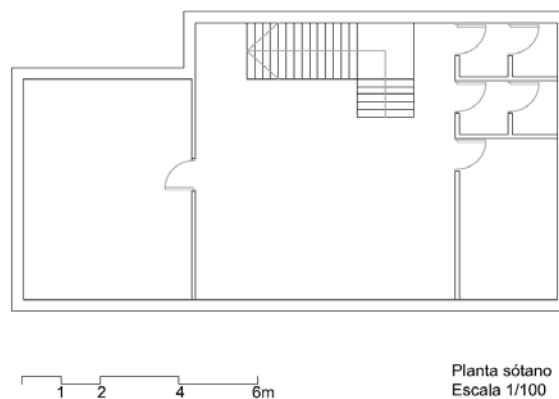
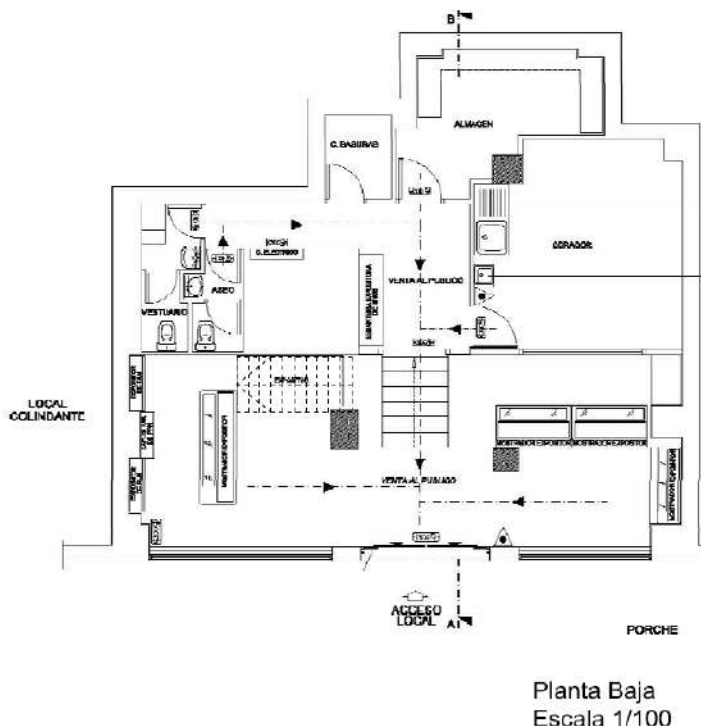
**COMENTARIOS DEL INMUEBLE**

El local actualmente se encuentra alquilado. No se ha aportado datos de renta actual a fecha de medición por lo que se ha calculado la renta de 2017 cuantificada en 45.000 € brutos anuales a la fecha de medición de 30/09/2018, resultando de 46.035 €/año. Los gastos estimados sobre la renta anual se estiman en un 5%.

**OBSERVACIONES SOBRE LA VALORACION**

La valoración del activo se ha estimado teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento actual, la relación de las rentas de mercado homogeneizadas con las renta fijada en el contrato de arrendamiento, su proyección y aumento de acuerdo a las cláusulas establecidas en dicho contrato y la posibilidad de una break option y ajuste de rentas tras la finalización de los términos obligatorios del contrato. Dichas rentas se proyectan durante 10 años y se estima la venta del local transcurrido este periodo estimando su venta por medio de una capitalización directa y actualizando tanto las rentas generadas en este periodo como el precio de venta hasta la fecha actual para determinar el valor actual del inmueble.

**PLANOS**



**SITUACION LEGAL Y URBANÍSTICA**

Altura libre: Exterior 3,50 m. Frente de fachada: 6,50 metros	Altura entre plantas: 3,28 m la planta baja	Superficies por plantas (m <sup>2</sup> )		
	Otros: Altura libre Planta Sótano: 3,25 m.	Sótano	Baja	TOTAL
		99,31	76,76	176,07

**DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE ACABADOS.**

Local comercial desarrollado en 2 niveles, donde la planta baja de acuerdo con la información recogida en el contrato de arrendamiento tiene 76,76m<sup>2</sup> y la planta sótano cuenta con 99,31 m<sup>2</sup>. Actualmente se encuentra arrendado y en funcionamiento, con actividad actual de panadería/pastelería, con obrador propio. El local en su zona al público presenta suelos de mármol en toda la planta con paredes, bien chapadas en madera melaminada, pinturas o alicatados en los cuartos de aseo. La planta sótano presenta suelos cerámicos y terrazo en un ambiente de oficina y paredes pintadas al temple, salvo el aseo que se encuentra alicatado. Los techos se encuentran todos con acabado de pintura plástica. Dispone de bomba de frío/calor para la climatización del local y agua caliente sanitaria por un termo eléctrico.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.



Inmueble

Solicitante	PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.
C.I.F	B-66116096
Fecha de valoración	31/08/2018
Referencia	2018-047731/99-01
Dirección	JOSE GUTIERREZ MAROTO Nº 22 Local
Código Postal	28031
Barrio	Ensanche de Vallecas
Fecha visita tasación	24/09/2018

Ciudad	Madrid
Provincia	Madrid
Tipo de inmueble	LOCAL COMERCIAL
Nº de plantas del local	1
Año de construcción	2008
Ref. Catastral Inmueble	Local 8888506VK4688H00470S/ Plazas 8888506VK4688H0032BM 8888506VK4688H0033ZQ/8888506VK4688H0034XW
Tipo de edificio	Terciario
Visitada Interiormente	SI
En uso	SI
Ocupado	SI

Datos registrales

Registro Propiedad	Madrid nº 20
Fincas nº	Local 24485/ Plazas 24455-24457-24459
Tomo	1252
Libro	260
Folio	Local 82/ Plazas 65-66-67

Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona

Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
En la localidad	EXTRARRADIO
En tramo de calle	CALLE PRINCIPAL
Plantas del edificio	2 plantas Sótano + Baja + 5 plantas
Grado comercial zona	ZONA NEUTRA

Comparables de Mercado - Locales comerciales

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup>
C/ Puentevedy	Planta baja de un edificio residencial, diáfano, a reformar, en bruto	439.500 €	161,00 m <sup>2</sup>	2.730 €/m <sup>2</sup>
Avda. de las Suertes, 13	En uso, actualmente alquilado con contrato en vigor, 30 m fachada, salida de humos	450.000 €	200,00 m <sup>2</sup>	2.250 €/m <sup>2</sup>
C/ Villamayor de Santiago	Local en esquina, diáfano y en bruto	635.200 €	314,00 m <sup>2</sup>	2.023 €/m <sup>2</sup>
C/ Entrepeñas, 62		149.900 €	67,00 m <sup>2</sup>	2.237 €/m <sup>2</sup>

Comparables de Mercado - Plazas de aparcamiento

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor medio	Valor €/m <sup>2</sup> /mes
Avda. Ensanche de Vallecas, 67	Plaa grande, facil maniobra	19.000 €	30,00 m <sup>2</sup>	2.310 €/m <sup>2</sup>	633,33
C/ Embalse de Picadas, 2	Plaza señalada con el nº 87 con pared lateral de cierre	23.000 €	30,00 m <sup>2</sup>		766,67
Avda. Ensanche de Vallecas, 56	Plaza señalada con el nº 69, con pilar lateral	24.000 €	32,00 m <sup>2</sup>		750,00
C/ Bernardino de Pantorba, 6	Plaza señalada con el nº 15, con pilar lateral	18.000 €	25,00 m <sup>2</sup>		720,00

Valoración Locales Comerciales

Mercado Actual	NORMAL BUENA
Mercado Tendencia	ESTABLE
Calidad Zona Actual	EN CONSOLIDACIÓN
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE
Calidad Edificio Actual	BUENO
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE

Venta	Sup. Estimada	Valor unitario
Local Comercial P. Baja	298,49	1.985 €/m <sup>2</sup>
Plazas de garaje	3	18.000 €/plaza
<b>Valor de mercado estimado</b>		<b>646.503 €</b>
Valor medio unitario para el local con repercusión 3 plazas 2.166 €/m <sup>2</sup>		
Renta	Tasa	Renta neta anual actual
Local Comercial	6,50%	43.096,08
<b>Valor de capitalización renta</b>		<b>663.017 €</b>

Observaciones

Valor unitario por capitalización de rentas con repercusión 3 plazas 2.221 €/m<sup>2</sup>

Local comercial desarrollado en una única planta que cuenta a su vez con diversas plazas de aparcamiento. Actualmente se encuentra arrendado y en funcionamiento, presumiendo un adecuado estado de conservación y mantenimiento ya que el edificio fue construido en 2008.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.



**ANALISIS DE MERCADO**

El local comercial cuenta con 299,54 m<sup>2</sup> construidos de acuerdo con la información aportada en el contrato de arrendamiento, no coincide con la información de la certificación catastral consultada de tal manera que para la valoración se ha estimado la menor de las dos en atención al principio de prudencia. De acuerdo a la información exterior del local cuenta con un adecuado estado de conservación, construido con una calidad constructiva media y de acuerdo a su estado de funcionamiento cuenta con un adecuado mantenimiento.

Las comunicaciones son buenas puesto que se encuentra en la Av del Ensanche de Vallecas, en una zona con un tráfico fluido y a su vez cercana a la M-45 como importante vía de circulación.

La fortaleza de este activo reside en la ubicación del mismo, las dimensiones y su morfología al desarrollarse únicamente en planta baja.

El comprador potencial en todo caso será inversor en locales en renta con una rentabilidad de mercado, a su vez el local actualmente cuenta con licencia de primera ocupación y funcionamiento. Se presume un mantenimiento de las rentas actuales donde el principales riesgo puede ser la oferta existente de locales de la zona y la posibilidad de extinción del contrato, siendo actualmente los precios de mercado bajas los del contrato en vigo. En la valoración se ha tenido en cuenta el mantenimiento del contrato así como su actualización el 4º año por un 5% y los demás años, capitalizados de acuerdo al IPC estimado, incluyendo en la valoración a su vez las rentas que generan las plazas de aparcamiento que se encuentran actualmente arrendadas al mismo arrendatario.

**COMENTARIOS DEL INMUEBLE**

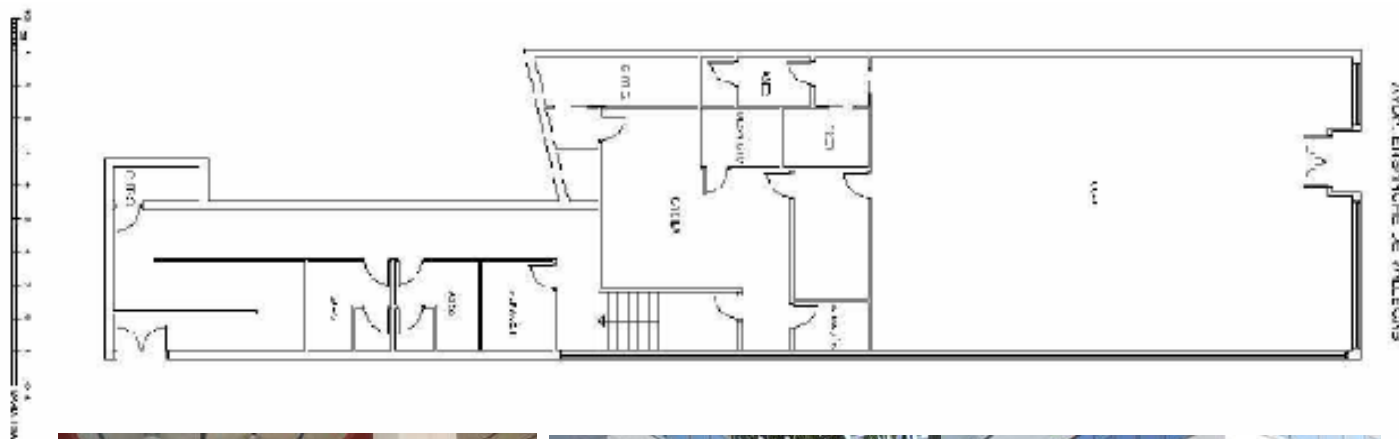
El local comercial se encuentra en el barrio del ensanche de Vallecas que presenta una consolidación media donde el predominio es de zona residencial con edificios en altura y grandes avenidas. Los precios de alquiler de los locales comerciales son diversos puesto que muchos de los locales no presentan un acondicionamiento y no se ha consolidado una demanda local de la zona, ejerce como foco comercial un centro comercial que cuenta con marcas reconocidas que pueden atraer importantes marcas comerciales. Los precios se ajustarán en el momento de consolidación de este Ensanche.

**OBSERVACIONES SOBRE LA VALORACION**

La valoración del activo se ha estimado teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento actual, la relación de las rentas de mercado homogeneizadas con las renta fijada en el contrato de arrendamiento, su proyección y aumento de acuerdo a las clausulas establecidas en dicho contrato y la posibilidad de una break option y ajuste de rentas tras la finalización de los términos obligatorios del contrato. Dichas rentas se proyectan durante 10 años y se estima la venta del local transcurrido este periodo estimando su venta por medio de una capitalización directa y actualizando tanto las rentas generadas en este periodo como el precio de venta hasta la fecha actual para determinar el valor actual del inmueble. Como complemento se ha calculado su valor como local libre en vacío.

Se ha capitalizado la renta conjunta de local mas plazas de garaje, aplicando rentas anuales de 39.900 €/año al local y 3.196 €/año para el conjunto de las tres plazas de garaje, números 30, 31 y 32 del Sótano 2º.

**PLANOS**



**SITUACION LEGAL Y URBANÍSTICA**

Altura libre: 3,30 m	Altura entre plantas:	Superficies por plantas (m <sup>2</sup> )		
Fronte de fachada:	Otros: Salida de humos	Plazas (3)	Baja	TOTAL
En dos tramos con un total de		97,83	298,49	396,32

**DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE ACABADOS.**

Existe un desnivel de menos de un metro a nivel de la planta principal, en la zona central del local.  
Suelos cerámicos en todo el local, paredes con alicatado en zonas de aseos y cocina, resto pintado con serigrafías. Techos pintados  
Las plazas de garaje se encuentran con solados de hormigón, paredes pintadas con franja intermedia reflectante, marcado de plazas e instalaciones propias de un uso de garaje, detectores de humos, extinción de incendios, salida forzada de aire, etc.  
La carpintería del local es de madera pintada y acero con acristalamiento en fachadas. Dispone de salida de humos.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.

Referencia: 2018-047731/99-01

SOLICITANTE: PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.

Fecha de valoración 31/08/2018



### Inmueble

Solicitante	PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.
C.I.F	B-66116096
Fecha de valoración	31/08/2018
Referencia	2018-047731/99-01
Dirección	Calle de Padilla, 334 Local
Código Postal	08025
Barrio	Gracia
Fecha visita tasación	24/09/2018

Ciudad	Barcelona		
Provincia	Barcelona		
Tipo de inmueble	LOCAL COMERCIAL		
Nº de plantas del local	1		
Año de construcción	1957		
Ref. Catastral Inmueble	0848419DF3804H0001QF		
Tipo de edificio	Residencial	En uso	Si
Visitada Interiormente	Si	Ocupado	Si

### Datos registrales

Registro Propiedad	Barcelona nº 5
Finca nº	107699/bis
Tomo	2732
Libro	2389
Folio	55

### Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona

Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
En la localidad	ZONA CÉNTRICO
En tramo de calle	CALLE PRINCIPAL
Plantas del edificio	PB+8
Grado comercial zona	ZONA POSITIVA

### Comparables de Mercado - Locales comerciales

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup>
C/ Mallorca 532	1 aseó, fachada 4 m, 1 planta, buen estado	170.000 €	108,00 m <sup>2</sup>	1.574 €/m <sup>2</sup>
C/ Castillejos 285	1 aseó, fachada 4 m, 1 planta, necesita reforma	130.000 €	75,00 m <sup>2</sup>	1.733 €/m <sup>2</sup>
C/ Córsega 601	1 aseó, fachada 8 m, 1 planta, actualmente cerrado	130.000 €	70,00 m <sup>2</sup>	1.857 €/m <sup>2</sup>
C/ del Degà Bahí, 12	1 aseó, buen estado, 1 planta, escaparate 3m	100.000 €	60,00 m <sup>2</sup>	1.667 €/m <sup>2</sup>

### Información rentas de mercado locales en el entorno cercano

Dirección	Características	Renta	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup> /mes	Valor medio
C/ Travesía de Gracia 449	1 aseó, planta con altillo, fachada 5 m, buen estado	850 €/mes	94,00 m <sup>2</sup>	9,04	1.708 €/m <sup>2</sup>
C/ Sardenya 418	hace chaflan, cerrado local,	800 €/mes	70,00 m <sup>2</sup>	11,43	
C/ Castillejos 334	2 aseos, fachada 4 m, 1 planta	1.100 €/mes	84,00 m <sup>2</sup>	13,10	
C/ Padilla 300	1 aseó, necesita reforma, fachada 6 m	1.500 €/mes	110,00 m <sup>2</sup>	13,64	

### Valoración Locales Comerciales

Mercado Actual	NORMAL BUENA
Mercado Tendencia	ESTABLE
Calidad Zona Actual	BUENA
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE
Calidad Edificio Actual	BUENO
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE

Venta	Sup. Estimada	Valor unitario
Local Comercial P. Baja	76,12	1.742 €/m <sup>2</sup>
<b>Valor de mercado estimado</b>		<b>132.598 €</b>
Valor medio unitario para el local		1.742 €/m <sup>2</sup>

Capitalización de rentas	Tasa	Renta neta anual actual
Local Comercial	4,50%	6.480 €/año
<b>Valor por capitalización</b>		<b>144.000 €</b>
Valor unitario por capitalización de rentas		1.892 €/m <sup>2</sup>

### Observaciones

Local comercial desarrollado en una única planta. Actualmente se encuentra arrendado y en funcionamiento, presumiendo un adecuado estado de conservación y mantenimiento ya que el edificio fue construido en 1957. Presenta una forma alargada con mala relación fachada fondo, circunstancia que se repite en una gran mayoría de los locales del barrio de Gracia por la configuración en planta de los edificios. De la renta según el contrato se ha descontado una parte proporcional de gastos para el cálculo del valor por Capitalización de rentas.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.

**ANALISIS DE MERCADO**

El local comercial se encuentra en el inicio de la calle Padilla, en Vila de Gracia con presencia comercial, donde el predominio de la zona residencial con edificios en altura. Los precios de alquiler de los locales comerciales de la zona se han mantenido equilibrados en los últimos tiempos debido a las características específicas de este área, que a su vez cuenta con equipamientos y dotaciones adecuadas para satisfacer todos los servicios necesarios. El uso de espacio público es muy intenso y la oferta es ligeramente superior a la demanda.

**COMENTARIOS DEL INMUEBLE**

El local comercial cuenta con 68,50 m<sup>2</sup> de superficie, de acuerdo con la información aportada en el contrato de arrendamiento, no coincide con la información de la certificación catastral consultada de tal manera que para la valoración se ha estimado la superficie catastral, puesto que cuenta con las superficies comunes computadas. De acuerdo a la información exterior del local se estima que el año de construcción del edificio es 1957 cuenta con un adecuado estado de conservación, construido con una calidad constructiva media y de acuerdo a su estado de funcionamiento cuenta con un adecuado mantenimiento.

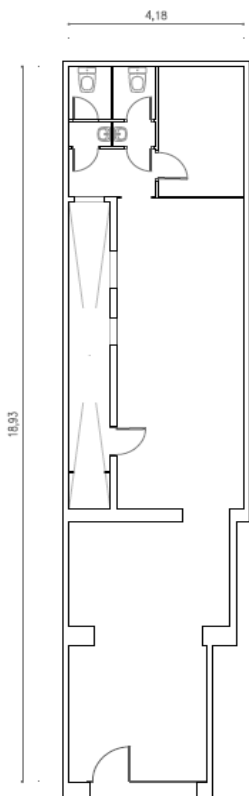
Las comunicaciones son buenas puesto que cuenta con estación de metro relativamente cercana así como un tránsito de líneas regulares de transporte público fluido, lo que permite una ágil comunicación con respecto al interior de la ciudad. La fortaleza de este activo reside en la ubicación del mismo y su morfología al desarrollarse únicamente en planta baja. El comprador potencial en todo caso será inversor en locales en renta con una rentabilidad de mercado, a su vez el local actualmente cuenta con licencia de primera ocupación y funcionamiento. Se presume un mantenimiento de las rentas actuales donde el principal riesgo puede ser la oferta existente de locales de la zona y la posibilidad de extinción del contrato, siendo actualmente los precios de mercado bajos los del contrato en vigor.

Para la valoración se ha tenido en cuenta el mantenimiento de los términos del contrato hasta el quinto año, donde se ejecuta la break option y se ajustan los valores de renta a los de mercado en la actualidad capitalizados de acuerdo con la previsión de IPC estimada ya que actualmente se encuentran ligeramente inferiores a las rentas de mercado, no obstante el incremento previsto en el mes 37 equilibrará las rentas del contrato con respecto a las rentas de mercado actuales.

**OBSERVACIONES SOBRE LA VALORACION**

La valoración del activo se ha estimado teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento actual, la relación de las rentas de mercado homogeneizadas con las rentas fijadas en el contrato de arrendamiento, su proyección y aumento de acuerdo a las cláusulas establecidas en dicho contrato y la posibilidad de una break option y ajuste de rentas tras la finalización de los términos obligatorios del contrato. Dichas rentas se proyectan durante 10 años y se estima la venta del local transcurrido este periodo estimando su venta por medio de una capitalización directa y actualizando tanto las rentas generadas en este periodo como el precio de venta hasta la fecha actual para determinar el valor actual del inmueble.

**PLANOS**



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
0848419DF3804H0001QF

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

Ubicación: CL PADILLA 334 PL 0 FL 01  
08025 BARCELONA (BARCELONA)

Uso: Comercial  
Año de construcción: 1957

Superficie de parcela: 1,660000  
Superficie construida: 82

**PARCELA CATASTRAL**

Parcela: CL PADILLA 334  
BARCELONA (BARCELONA)

Superficie parcela: 5,096  
Superficie parcela horizontal: 537 [división horizontal]

**CONSTRUCCIÓN**

Datos	Escara	Piso	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
COMERCIO	0	01	77	2
ELEMENTOS COMUNES				

**INFORMACIÓN GRÁFICA** E: 1/400

Martes, 2 de Octubre de 2018

LOCAL  
C/ PADILLA 334  
BARCELONA



**SITUACION LEGAL Y URBANÍSTICA**

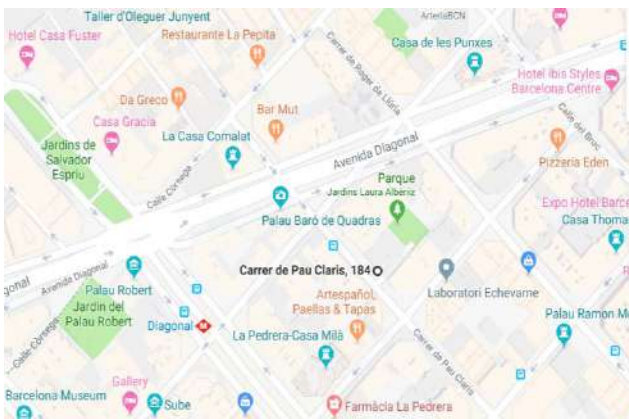
Altura libre: 2,30	Luz Libre: 3,38 m	Superficies por plantas (m <sup>2</sup> )		
Frente de fachada: 3,20	Otros: Fondo 18,93 m	Sótano	Baja	TOTAL
			76,12	76,12

**DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE ACABADOS.**

El local con un gran fondo se encuentra en actividad. Sus acabados son con suelos en baldosa cerámica, paredes con pintura al temple y falso techo pintado. El aseo se encuentra con suelos cerámicos, paredes con alicatado de azulejo cerámico y el techo es falso de escayola pintada con pintura plástica. Tiene un patinillo lateral de ventilación, a la izquierda según el acceso.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.





**Inmueble**

Solicitante	PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.
C.I.F	B-66116096
Fecha de valoración	31/08/2018
Referencia	2018-047731/99-01
Dirección	Pau Claris 184
Código Postal	08008
Barrio	Eixample
Fecha visita tasación	24/09/2018

Ciudad	Barcelona
Provincia	Barcelona
Tipo de inmueble	LOCAL COMERCIAL
Nº de plantas del local	SOTANO+BAJA+ALTILLO
Año de construcción	1965
Ref. Catastral Inmueble	0133120DF3803C0001DZ / 0133120DF3803C0002FX
Tipo de edificio	Residencial
En uso	SI
Visitada Interiormente	SI
Ocupado	SI

**Datos registrales**

Registro Propiedad	Barcelona nº 4
Finca nº	14807/N-14809N
Tomo	445/445
Libro	445/445
Folio	203/206

**Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona**

Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
En la localidad	ZONA CÉNTRICO
En tramo de calle	CALLE PRINCIPAL
Plantas del edificio	SOTANO + PB+9
Grado comercial zona	ZONA POSITIVA

**Comparables de Mercado - Locales comerciales**

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup>
C/ Pau Claris	antiguo restaurante, 2 plantas, salida humos	1.500.000 €	572,00 m <sup>2</sup>	2.622 €/m <sup>2</sup>
C/ Muntaner	2 aseos, 2 plantas, fachada: 9m	1.450.000 €	556,00 m <sup>2</sup>	2.608 €/m <sup>2</sup>
C/ Diputació 292	aseo, buen estado, fachada 5-8 m, 2 niveles	868.000 €	770,00 m <sup>2</sup>	1.127 €/m <sup>2</sup>
C/ Sant Joan 120	2 aseos, fachada: 5-8 m; salida de humos, última actividad ferretería	1.100.000 €	600,00 m <sup>2</sup>	1.833 €/m <sup>2</sup>

**Información rentas de mercado locales en el entorno cercano**

Dirección	Características	Renta	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup> /mes
C/ Pau Claris 94	4 aseos, 3 plantas, fachada 5 m, buen estado	9.500 €/mes	782,00 m <sup>2</sup>	12,15
C/Pau Claris 184	aseos, buen estado,	5.800 €/mes	484,00 m <sup>2</sup>	11,98
C/Sant joan	aseo, fachada: 9 m, salida de humos	9.000 €/mes	735,00 m <sup>2</sup>	12,24
C/ Corsega 222	3 aseos, 1 planta, fachada: 5m, Bue estado	10.000 €/mes	720,00 m <sup>2</sup>	13,89

**Valoración Locales Comerciales**

Mercado Actual	NORMAL BUENA
Mercado Tendencia	ESTABLE
Calidad Zona Actual	BUENA
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE
Calidad Edificio Actual	BUENO
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE

Venta	Sup. Estimada	Valor unitario
Local Comercial 1	372,90	2.085,00 €/m <sup>2</sup>
Local Comercial 2	422,65	2.064,15 €/m <sup>2</sup>
Valor de mercado estimado		1.649.909 €
Valor medio unitario para el total de locales		2.073,92 €/m <sup>2</sup>
Valor Capitalización rentas	Tasa	Renta neta anual actual
Local Comercial	4,50%	75.798,43 €/año
Valor Capitalización rentas		1.684.410 €
Valor unitario por capitalización de rentas		2.117,29 €/m <sup>2</sup>

**Observaciones**

Local o Tienda 1: Superficie construida: 85,09 m<sup>2</sup> (Planta baja) + 66,40 m<sup>2</sup> (Entresuelo) + 66,40 m<sup>2</sup> (Semisótano) + 155,01 m<sup>2</sup> (Sótano): Total: 372,90 m<sup>2</sup>  
 Local o Tienda 2: Superficie construida: 107,59 m<sup>2</sup> (Planta baja) + 115,36 m<sup>2</sup> (Entresuelo) + 110,72 m<sup>2</sup> (Semisótano) + 88,98 m<sup>2</sup> (Sótano): Total: 422,65 m<sup>2</sup>

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.

**ANALISIS DE MERCADO**

El mercado en la zona se comporta con una amplia variedad en valores unitarios de las ofertas. Se advierte un mayor dominio del mercado de alquiler frente al de venta. La tendencia de precios respecto a los últimos años se advierte con ligera tendencia positiva, siendo un mercado con una demanda media que se mueve con negociaciones de los precios de venta a la baja sobre las ofertas presentadas, tendiendo más que a los valores a las expectativas de ocupación que presentan las diferentes áreas del entorno cercano.

**COMENTARIOS DEL INMUEBLE**

El activo se forma por dos locales independientes que pueden funcionar de forma conjunta, aunque su mejor uso es de forma independiente ya que están configurados cada uno de ellos por diferentes plantas sobre y bajo rasante dentro de su propia finca registral, que puede perjudicar el mercado de los locales, ya que en relación con toda su superficie, la ocupación en planta baja se sitúa entre un 22% y un 25% respectivamente, quedando el resto, más de un 75%, en plantas sótano o semisótano bajo rasante.

**OBSERVACIONES SOBRE LA VALORACION**

Las rentas homogeneizadas de mercado para la totalidad de los locales oscilan entre 12,30 €/m<sup>2</sup>/mes y 14,70 €/m<sup>2</sup>/mes, siendo la renta media homogeneizada estimada para planta baja de 15,00 €/m<sup>2</sup>/mes

**PLANOS**



QUADRE DE SUPERFÍCIES LOCAL 1			
ESTANÇES	SUPERF. ÚTIL	ESTANÇES	SUPERF. ÚTIL
A Local Pau Claris	42,09m <sup>2</sup>	M Montacornegar	2,07m <sup>2</sup>
B Magatzem	18,79m <sup>2</sup>	N Sòla	25,76m <sup>2</sup>
C Lavabo	1,87m <sup>2</sup>	O Despote	10,89m <sup>2</sup>
D Escotet	22,83m <sup>2</sup>	P Despote	9,56m <sup>2</sup>
E Sòla	24,84m <sup>2</sup>	Q Sòla	35,42m <sup>2</sup>
F Lavabo	3,94m <sup>2</sup>	R Magatzem	1,75m <sup>2</sup>
G Distribuïdor	6,25m <sup>2</sup>	S Sòla/magatzem	44,44m <sup>2</sup>
H Despote	14,36m <sup>2</sup>	T Distribuïdor	7,97m <sup>2</sup>
I Despote	14,88m <sup>2</sup>	U Magatzem	2,92m <sup>2</sup>
J Distribuïdor	11,68m <sup>2</sup>	V Lavabo	3,71m <sup>2</sup>
K Escotet	3,10m <sup>2</sup>	W Office	19,72m <sup>2</sup>
L Accés Montacornegar	8,34m <sup>2</sup>	X Magatzem	41,65m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL</b>	<b>327,77m<sup>2</sup></b>		
<b>TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA</b>	<b>432,47m<sup>2</sup></b>		

----- Divisió Local

QUADRE DE SUPERFÍCIES LOCAL 2			
ESTANÇES	SUPERF. ÚTIL	ESTANÇES	SUPERF. ÚTIL
1 Vestibul·lació	3,00m <sup>2</sup>	10 Lavabo	7,37m <sup>2</sup>
2 Sòla	20,86m <sup>2</sup>	11 Sòla	39,42m <sup>2</sup>
3 Sòla	34,96m <sup>2</sup>	12 Lavabo	7,03m <sup>2</sup>
4 Sòla de màquines	3,23m <sup>2</sup>	13 Sòla/magatzem	89,65m <sup>2</sup>
5 Escotet	15,90m <sup>2</sup>		
6 Despote	12,00m <sup>2</sup>		
7 Despote	10,42m <sup>2</sup>		
8 Despote	21,09m <sup>2</sup>		
9 Distribuïdor	20,93m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL</b>	<b>243,86m<sup>2</sup></b>		
<b>TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA</b>	<b>331,16m<sup>2</sup></b>		

**EDUARDO ABADIA TORT**  
num:72040-2

C/ Pau Claris 184 • 08037 • Barcelona

PLANTA Baja y Semisótano  
n. 11/25  
03 / 09 / 2018



QUADRE DE SUPERFÍCIES LOCAL 1			
ESTANÇES	SUPERF. ÚTIL	ESTANÇES	SUPERF. ÚTIL
A Local Pau Claris	42,09m <sup>2</sup>	M Montacornegar	2,07m <sup>2</sup>
B Magatzem	18,79m <sup>2</sup>	N Sòla	25,76m <sup>2</sup>
C Lavabo	1,87m <sup>2</sup>	O Despote	10,89m <sup>2</sup>
D Escotet	22,83m <sup>2</sup>	P Despote	9,56m <sup>2</sup>
E Sòla	24,84m <sup>2</sup>	Q Sòla	35,42m <sup>2</sup>
F Lavabo	3,94m <sup>2</sup>	R Magatzem	1,75m <sup>2</sup>
G Distribuïdor	6,25m <sup>2</sup>	S Sòla/magatzem	44,44m <sup>2</sup>
H Despote	14,36m <sup>2</sup>	T Distribuïdor	7,97m <sup>2</sup>
I Despote	14,88m <sup>2</sup>	U Magatzem	2,92m <sup>2</sup>
J Distribuïdor	11,68m <sup>2</sup>	V Lavabo	3,71m <sup>2</sup>
K Escotet	3,10m <sup>2</sup>	W Office	19,72m <sup>2</sup>
L Accés Montacornegar	8,34m <sup>2</sup>	X Magatzem	41,65m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL</b>	<b>327,77m<sup>2</sup></b>		
<b>TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA</b>	<b>432,47m<sup>2</sup></b>		

----- Divisió Local

QUADRE DE SUPERFÍCIES LOCAL 2			
ESTANÇES	SUPERF. ÚTIL	ESTANÇES	SUPERF. ÚTIL
1 Vestibul·lació	3,00m <sup>2</sup>	10 Lavabo	7,37m <sup>2</sup>
2 Sòla	20,86m <sup>2</sup>	11 Sòla	39,42m <sup>2</sup>
3 Sòla	34,96m <sup>2</sup>	12 Lavabo	7,03m <sup>2</sup>
4 Sòla de màquines	3,23m <sup>2</sup>	13 Sòla/magatzem	89,65m <sup>2</sup>
5 Escotet	15,90m <sup>2</sup>		
6 Despote	12,00m <sup>2</sup>		
7 Despote	10,42m <sup>2</sup>		
8 Despote	21,09m <sup>2</sup>		
9 Distribuïdor	20,93m <sup>2</sup>		
<b>TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL</b>	<b>243,86m<sup>2</sup></b>		
<b>TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA</b>	<b>331,16m<sup>2</sup></b>		

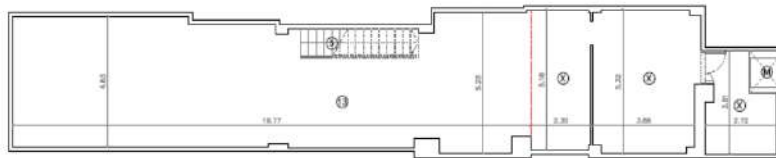
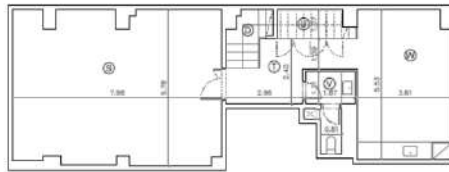
**EDUARDO ABADIA TORT**  
num:72040-2

C/ Pau Claris 184 • 08037 • Barcelona

PLANTA Semisótano  
n. 11/25  
03 / 09 / 2018

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en Julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.





QUADRE DE SUPERFÍCIES LOCAL 1			
ESPAÇOS	SUPERF. ÚTIL	ESPAÇOS	SUPERF. ÚTIL
A Local Pau Claris	42,08m²	M. Mòduls/magatzem	2,33m²
B Magatzem	18,79m²	N. Sala	25,74m²
C Lavabo	1,87m²	O. Despòs	10,93m²
D Escalèr	22,80m²	P. Despòs	9,54m²
E Sala	24,64m²	Q. Sala	36,43m²
F Lavabo	3,94m²	R. Magatzem	1,75m²
G Distribuidor	4,23m²	S. Sala/magatzem	44,44m²
H Despòs	14,34m²	T. Distribuidor	7,97m²
I Despòs	14,88m²	U. Magatzem	2,92m²
J Distribuidor	11,68m²	V. Lavabo	3,71m²
K Escalèr	3,13m²	W. Office	19,72m²
L. Escalèr Mòduls/magatzem	8,34m²	X. Magatzem	41,63m²
<b>TOTAL SUPERFÍCIES ÚTIL</b>	<b>372,77m²</b>		
<b>TOTAL SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA</b>	<b>432,47m²</b>		

----- Divisió Local 1

QUADRE DE SUPERFÍCIES LOCAL 2			
ESPAÇOS	SUPERF. ÚTIL	ESPAÇOS	SUPERF. ÚTIL
T. Veribul accés	3,00m²	10. Lavabo	7,37m²
2 Sala	20,84m²	11. Sala	29,40m²
3 Sala	34,94m²	12. Lavabo	7,03m²
4 Sala de màquines	3,29m²	13. Sala/magatzem	89,43m²
5 Escalèr	15,90m²		
6 Despòs	12,20m²		
7 Despòs	10,42m²		
8 Despòs	21,09m²		
9 Distribuidor	20,93m²		
<b>TOTAL SUPERFÍCIES ÚTIL</b>	<b>243,86m²</b>		
<b>TOTAL SUPERFÍCIES CONSTRUÏDA</b>	<b>320,16m²</b>		

**EDUARDO ABADIA TORT**  
num:72040-2

PLANTA SÒTANO  
00 / 09 / 2018



**SITUACION LEGAL Y URBANÍSTICA**

Altura libre:	Altura entre plantas:	Superficies por plantas (m²)		
		Tienda 1	Tienda 2	TOTAL
Fronte de fachada:	Otros: Altura libre Planta Sótano:	372,90	422,65	795,55

**DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE ACABADOS.**

Los locales presentan solados de madera laminada sintética, suelos de gres en zonas bajo rasante y plaqueta cerámica en aseos. Las paredes y los techos estan pintados. En aseos paredes con alicatado de azulejo vitrificado. Aluminio lacado y madera con acristalamiento sencillo, en huecos exteriores. Puertas interiores en madera plafonada con acabado en pintura. La tienda 1 posee un montacargas de planta baja a planta sótano.

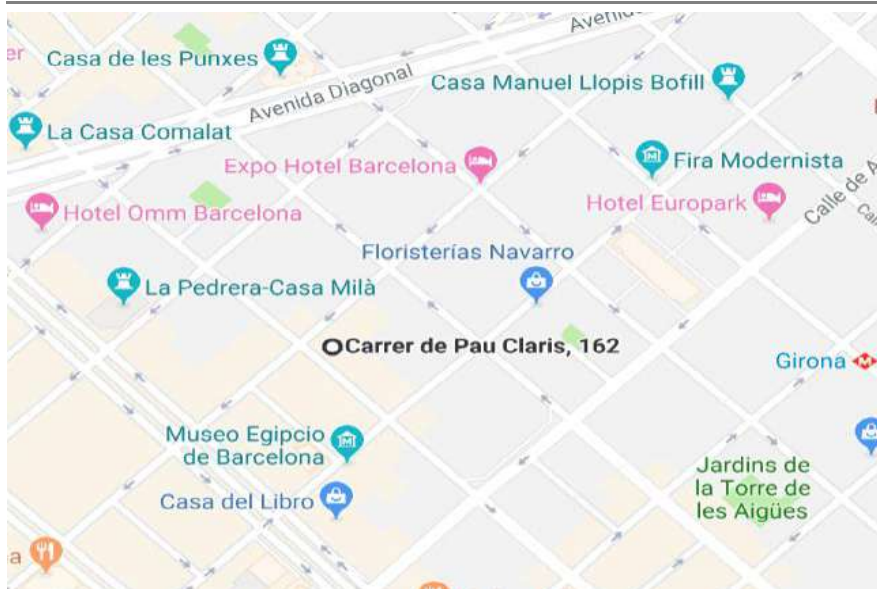
\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicada en Julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.

Referencia: 2018-047731/99-01

SOLICITANTE: PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.

Fecha de valoración

31/08/2018



Inmueble

Solicitante	PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.	Ciudad	Barcelona
C.I.F	B-66116096	Provincia	Barcelona
Fecha de valoración	31/08/2018	Tipo de inmueble	EDIFICIO DE OFICINAS
Referencia	2018-047731/99-01	Nº de plantas de oficina	1 (planta 5ª)
Dirección	Pau Claris 162 5º - Of. 2	Año de construcción	1967
Código Postal	08037	Ref. Catastral Inmueble	0331201DF3803A0031PQ
Barrio	Eixample	Tipo de edificio	Oficinas En uso Si
Fecha visita tasación	24/09/2018	Visitada Interiormente	SI Ocupado SI

Datos registrales

Registro Propiedad	Barcelona nº 1
Finca nº	2895
Tomo	3113
Libro	283
Folio	12

Ubicación del Inmueble/Calidad de la zona

Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
En la localidad	ZONA CÉNTRICO
En tramo de calle	1ª LINEA
Plantas del edificio	11 (sótano + Baja + 9 plantas de oficinas)
Grado comercial zona	ZONA POSITIVA

Comparables de Mercado - Oficinas

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor €/m²
C/ Pau Claris 164	Ascensores, muy luminoso, conserje,	850.000 €	197,00 m²	4.315 €/m²
C/Pau Claris/C/ Aragón	ascensor, edificio estilo clasico, reformada, 1ª planta	1.150.000 €	245,00 m²	4.694 €/m²
Plaza Urquinaona 6	ascensor, 7ª planta, edificio catalogado, vistas del mar, seguridad 24 h	950.000 €	260,00 m²	3.654 €/m²
C/ la diputació	Edificio representativo , ascensores	680.000 €	215,00 m²	3.163 €/m²

Comparables de Alquiler - Oficinas

Dirección	Características	Renta	Superficie	Valor €/m²/mes
C/ Pau Claris 164	Ascensores, muy luminoso, conserje,	3.000 €/mes	197,00 m²	15,23
C/Pau Claris	4ª planta exterior, ascensor, control de accesos	2.720 €/mes	170,00 m²	16,00
C/Pau Claris 108	4ª planta, ascensor conserje	2.400 €/mes	170,00 m²	14,12
C/ Pau Claris 172	oficina lujo, conserjeria , ascensores, diáfano	4.500 €/mes	265,00 m²	16,98

Valoración Locales Comerciales

Mercado Actual	NORMAL BUENA
Mercado Tendencia	ESTABLE
Calidad Zona Actual	BUENA
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE
Calidad Edificio Actual	BUENO
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE

Venta	Sup. Estimada	Valor unitario
Local Comercial	164,72	3.630,96 €/m²
<b>Valor de mercado estimado</b>		<b>598.092 €</b>
Valor unitario mercado		3.631 €/m²
Capitalización de rentas	Tipo	Renta neta anual
Local Comercial	4,75%	29.762,28 €/año
<b>Valor Capitalización renta</b>		<b>626.574 €/mes</b>
Valor unitario por Capitalización		3.804 €/m²

Observaciones

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.



**ANALISIS DE MERCADO**

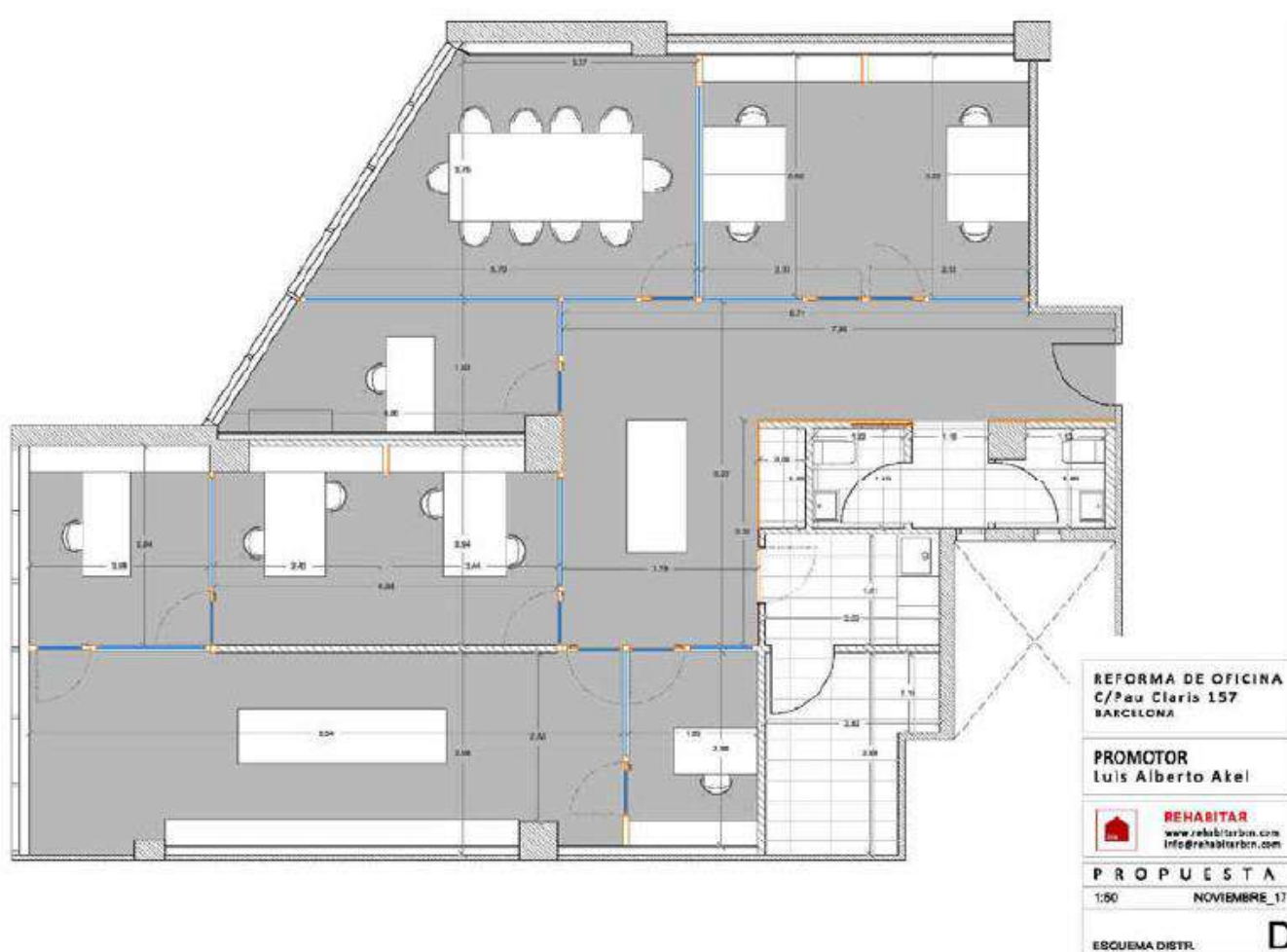
El mercado presenta una tendencia ligeramente alcista, con niveles medios altos de demanda, predominando de manera dominante el mercado de alquiler sobre el de compraventa. En la actualidad se advierte de una recuperación en el mercado de tipo terciario de oficinas, despues de la baja demanda provocada por la crisis económica, cuyos índices han sido inferiores en la provincia de Barcelona que en el resto de grandes capitales españolas.

**COMENTARIOS DEL INMUEBLE**

Oficina en planta 5ª de un edificio con uso exclusivo de oficinas. Tiene una forma sensiblemente rectangular con un ala con planta trapezoidal formando esta unión la unidad de uso de la oficina. Se distribuye en zona de recepción, zona de espera, 5 despachos con diferentes tamaños en función de su uso. Es exterior, forma parte de una planta en la que existe el núcleo central de ascensores y escaleras y los aseos comunes compartidos para toda la planta.

**OBSERVACIONES SOBRE LA VALORACION**

Se ha considerado una oficina como parte de una planta de oficinas en un edificio de uso exclusivo. La oficina situada en esquina presenta un buen nivel de iluminación natural al estar también en una planta alta (5ª). La superficie construida propia de 151,19 m² se ha ponderado por un coeficiente de 1,20 para conversión de esta en superficie con inclusión de zonas comunes, resultando una superficie adoptada de 164,72 m².



**SITUACION LEGAL Y URBANÍSTICA**

Altura libre:	Altura entre plantas: 3,05 m.	Superficies construida propia	
Calificación Urbanística	Clave 13e, Subzona de la zona de densificación urbana Eixample	Zonas comunes	Alta (5º-2)
		13,53 m²	151,19 m²

**DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE ACABADOS.**

La oficina presenta en todos los ambientes solados de madera laminada de alta resistencia, paredes pintadas al temple liso y techos falsos pintados al temple. Dispone de suelo técnico. Red de voz y datos, sistema contra incendios, agua caliente sanitaria por termo eléctrico y climatización central. La carpintería exterior es de aluminio con acristalamiento tintado. Conserjería en el edificio 24 horas.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.

Referencia: 2018-047731/99-0

SOLICITANTE: PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.

Fecha de valoración 31/08/2018



**Inmueble**

Solicitante	PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.	Ciudad	Barcelona
C.I.F	B-66116096	Provincia	Barcelona
Fecha de valoración	31/08/2018	Tipo de inmueble	EDIFICIO DE OFICINAS
Referencia	2018-047731/99-01	Nº de plantas de oficina	Baja + 6 plantas
Dirección	Doctor Trueta, 183	Año de construcción	2010
Código Postal	08005	Ref. Catastral Inmueble	3233606DF3833C0025PT / 3233606DF3833C0033GP / 3233606DF3833C0035JS / 3233606DF3833C0042ZH / 3233606DF3833C0049TM / 3233606DF3833C0056OR
Barrio	San Martin	Visitada Interiormente	SI <input type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> SI
Fecha visita tasación	24/09/2018		

**Datos registrales**

Registro Propiedad	Barcelona nº 21	Tipo de localidad	CAPITAL DE PROVINCIA
Finca nº	60034,60050,60054,60068,60082,60096	En la localidad	ZONA CÉNTRICO
Tomo	3547/3547/3547/3547/3548/3548	En tramo de calle	CALLE PRINCIPAL
Libro	1265/1265/1265/1261/1266/1266	Plantas del edificio	3 BR + Baja + 6 plantas
Folio	111/151/161/196/6/41	Grado comercial zona	ZONA NEUTRA
		Tipo de edificio	Terciario de Oficinas <input type="checkbox"/> En uso <input type="checkbox"/> Si

**Comparables de Mercado - Oficinas**

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup>
Plaza de Tetuán 41	ascensores, conserje, 3a planta	2.200.000 €	1.040,00 m <sup>2</sup>	2.115 €/m <sup>2</sup>
C/ Sicilia 91	Diáfana, conserje, parking, conserje	1.800.000 €	897,00 m <sup>2</sup>	2.007 €/m <sup>2</sup>
C/ Casp 116	Ascensor, 1ª planta, buen estado	1.000.000 €	360,00 m <sup>2</sup>	2.778 €/m <sup>2</sup>
C/ Pau Claris 95	Ascensores, buen estado, , 3ª planta exterior	1.350.000 €	500,00 m <sup>2</sup>	2.700 €/m <sup>2</sup>

**Comparables de Alquiler - Oficinas**

Dirección	Características	Renta	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup> /mes
C/Doctor Trueta	Ascensore, suelo técnico, conserje, control de accesos, luminosos	26.000 €/mes	2.639,00 m <sup>2</sup>	9,85
Pasaje i Faria	Suelo sintético, ascensores, Parking, superficies diáfanas	10.355 €/mes	695,00 m <sup>2</sup>	14,90
C/ Pallars 193	ascensores, Parking, seguridad 24 h, superficie diáfana, suelo técnico	12.457 €/mes	755,00 m <sup>2</sup>	16,50
El Parc i la llacuna	oficina reformada, suelo técnico, conserjería , ascensores	21.075 €/mes	1.405,00 m <sup>2</sup>	15,00

**Valoración Locales Comerciales**

Mercado Actual	NORMAL BUENA
Mercado Tendencia	ESTABLE
Calidad Zona Actual	BUENA
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE
Calidad Edificio Actual	BUENO
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE

Venta	Sup. Estimada	Valor unitario
Oficinas	2.249,29	2.412 €/m <sup>2</sup>
<b>Valor de mercado estimado</b>		<b>5.425.805 €</b>
Bandas de Valor Mercado		2.412 €/m <sup>2</sup>
Renta	Tasa	Renta total anual
Edificio de oficinas	4,75%	273.937 €/año
<b>Valor de capitalización</b>		<b>5.767.085 €</b>

Superficies parciales	Total
Planta baja	484,84 m <sup>2</sup>
Tipo 2º-1 a 6º-1	352,89 m <sup>2</sup> p/planta 1.764,45 m <sup>2</sup>

Bandas de Valor de Renta 2.564 €/m<sup>2</sup>

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.



**ANALISIS DE MERCADO**

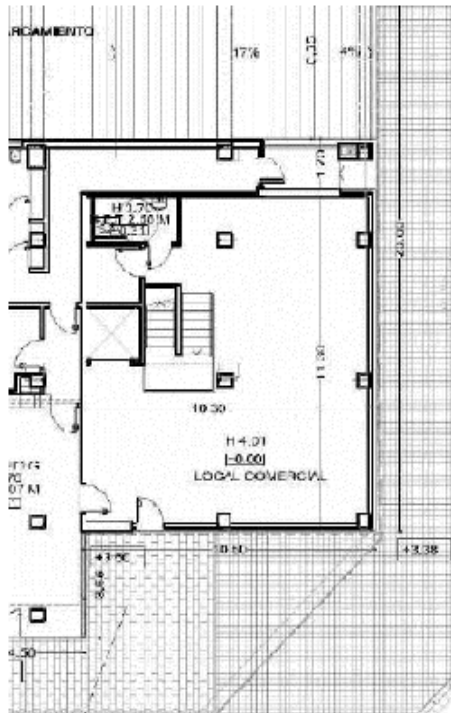
La antigüedad del entorno es muy variable, alternándose edificaciones de más de 50 años, con otras más recientes. Tiene un atractivo comercial medio. El desarrollo de la zona es de evolución media, estimándose su desarrollo en un plazo de 15 a 20 años. Actualmente los niveles de ocupación de los locales es medio-alto. Se trata de una zona residencial, terciaria y de actividades diversas con ordenación en manzana cerrada, con algunos tramos en manzana abierta. El tráfico de vehículos es medio. El tránsito peatonal también es medio-bajo. El nivel de renta del barrio es de un nivel medio (89) tomando como base el nivel medio de renta familiar de Barcelonés, según datos del Ayuntamiento.

**COMENTARIOS DEL INMUEBLE**

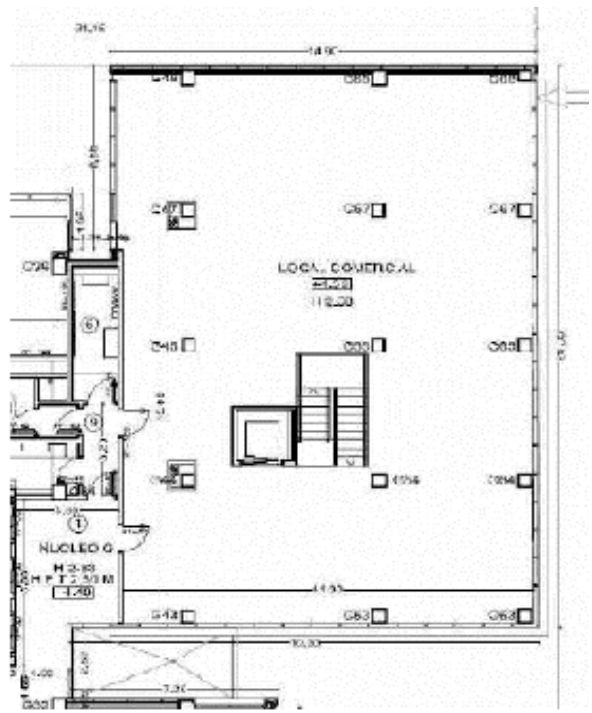
De acuerdo a la información aportada se trata de un espacio totalmente transformado y recuperado situado en la antigua Farinera de Can Gili Vell, enmarcado en el proyecto 22@ para el reaprovechamiento del antiguo recinto fabril del Poblenou. Edificio de última generación con servicio de conserjería, seguridad 24 h. mediante video vigilancia, ascensores, tres plantas bajo rasante con disponibilidad de plazas de aparcamiento de coche, moto y bicicletas. La calidad de los materiales es buena debido fundamentalmente a la reciente construcción de la edificación. La edificación se encuentra en el distrito 22@, zona donde se prevé que el CBD Barcelonés pueda crecer, siendo el Poble Nou una ubicación alternativa. En los tres primeros trimestres del 2017 se han firmado 9 operaciones con superficies de hasta 300 m<sup>2</sup> sumando un total de 1,502 m<sup>2</sup>. Representa el 2% del volumen contratado en la zona dde 22@. Dentro del mercado de oficinas, la zona 22@ está en el punto de mira de los inversores. Con un mercado de ocupación dinámico y la ocupación disminuyendo los riesgos asociados a mantener vacíos parte de los edificios está disminuyendo. La yield oscila en torno al 4,5% aunque se han cerrado operaciones por debajo del 4%.  
La ocupación actual del edificio es de un 85,91% de acuerdo al rent roll aportado por la propiedad, no obstante de acuerdo a las condiciones económicas comentadas, dicha ocupación se irá reduciendo paulatinamente, hipótesis que se ha tenido en cuenta en la valoración. Esta desocupación es uno de los principales riesgos de este activo, otros riesgos a considerar es la situación política de Cataluña y la incertidumbre de algunos inversores. Los contratos a su vez no son de larga duración por lo que inversores que requieran un mayor tiempo de contrato no elegirán este inmueble como inversión futurible, no obstante los contratos pueden revisarse al alza en el momento en el que terminen.

**OBSERVACIONES SOBRE LA VALORACION**

La valoración del activo se ha estimado teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento actual, y aumento de acuerdo a las cláusulas establecidas en dicho contrato. El mercado de inversión para este tipo de propiedades con alquileres parcialmente netos, es decir donde la variabilidad en los costos del inmueble recae parcialmente sobre el inquilino así como gastos de mantenimiento de la propiedad, se maneja en función de la tasa de capitalización de la renta actual o contratada. La calidad del inquilino, duración del contrato, razonabilidad y seguridad de los términos contractuales, así como la calidad y localización del inmueble definen el nivel de esta tasa de capitalización "inicial".



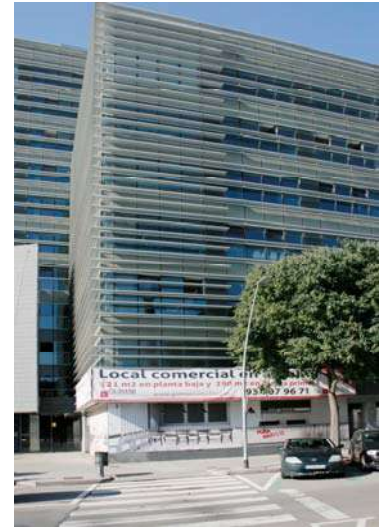
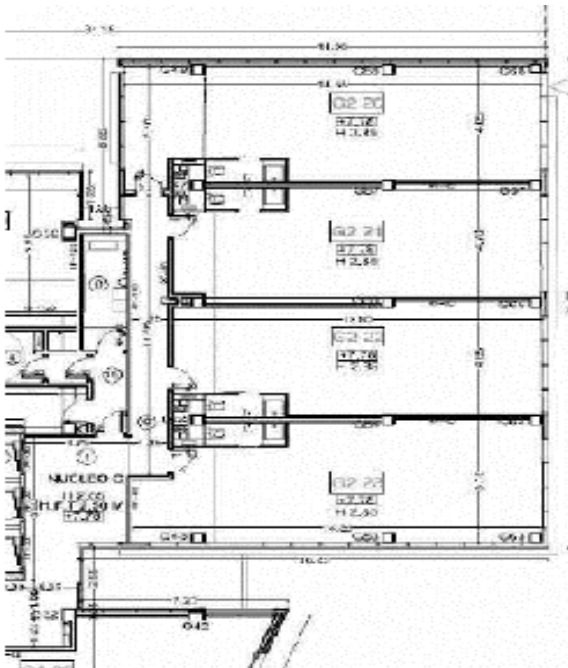
Planta baja



Planta Primera



\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.



**Planta Tipo**

**DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

Edificio de uso terciario asilado construido con 3 plantas bajo rasante y 6 plantas sobre rasante. Edificio construido en estructura reticular de hormigón armado y con cerramiento exterior de muro cortina. La azotea es plana transitable. Las plantas sobre rasante se dedican a uso de oficinas. Pese a no haber sido visitado se supone un estado de conservación y mantenimiento bueno. De acuerdo con la información catastral consultada el inmueble fue construido en el año 2010.  
Las superficies registral y catastral no coinciden, no obstante para la valoración se ha adoptado la superficie comprobada en la tasación aportada que estima un total de 2,249,29 m<sup>2</sup>. Cuenta con 30 plazas de aparcamiento.

**SITUACION LEGAL Y URBANÍSTICA**

Barcelona se rige por el Plan General Metropolitano (PGM-76) de Barcelona, aprobado definitivamente el 14/07/1976.  
El edificio se encuentra regulado por PMU de la isla delimitada por las calles Doctor Trueta, Roc Boronat, Ciutat de Granada y Pasaje Mas de Roda (Farinera La Fama), código 22@0033), aprobado definitivamente el 22/12/2004.  
Zona actividades 22@ + terciario. Clave 22@T2. Ordenación: edificación según volumetría específica. Altura máxima: PB+3PP/PB+6PP/PB+10PP. Uso Terciario.

Superficies por plantas		
Baja	Planta tipo	Total
484,84	1.764,45	2.249,29

**DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE ACABADOS.**

Las oficinas aparecen en sus distintas plantas con suelo técnico, paredes pintadas y techos pintados. Los cuartos de aseo se encuentran con suelos cerámicos, paredes alicatadas y falsos techos pintados.  
La oficina de planta baja es un local sin acabados específicos para acondicionar a gusto del ocupante.

*\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.*



Referencia: 2018-047731/99-01

SOLICITANTE: PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.

Fecha de valoración 31/08/2018



**Inmueble**

Solicitante	PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.	Ciudad	Talavera de la Reina
C.I.F	B-66116096	Provincia	Toledo
Fecha de valoración	31/08/2018	Tipo de inmueble	LOCAL COMERCIAL
Referencia	2018-047731/99-01	Nº de plantas del local	Sotano+ PB+ Entrepanta
Dirección	Francisco Aguirre 274	Año de construcción	2000 (reforma integral 2017)
Código Postal	45600	Ref. Catastral Inmueble	3257005UK4235N0004YM / 3257006UK4235N02245B / 3257006UK4235N0225DZ / 3257005UK4235N0003TX
Barrio	--	Visitada Interiormente	SI <input type="checkbox"/> Ocupado <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/>
Fecha visita tasación	24/09/2018		

**Datos registrales**

Registro Propiedad	Talavera de la Reina 3	Tipo de localidad	POBLACION
Finca nº	53634 / 51149 / 51150 / 53633	En la localidad	ZONA CÉNTRICO
Tomo	2742 / 2759 / 2759 / 2742	En tramo de calle	CALLE PRINCIPAL
Libro	1745 / 1761 / 1761 / 1745	Plantas del edificio	Sotano+ PB+ Entrepanta
Folio	193/178/179/192	Grado comercial zona	ZONA POSITIVA
		Tipo de edificio	Comercial <input type="checkbox"/> En uso <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/>

**Comparables de Mercado - Locales comerciales**

Dirección	Características	Precio	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup>
C/Santa Teresa de Jesús	local en bruto 1 planta	196.000 €	454,00 m <sup>2</sup>	432 €/m <sup>2</sup>
Av. De Portugal 31	local en 2 plantas, antigua imprenta	147.000 €	344,00 m <sup>2</sup>	427 €/m <sup>2</sup>
C/ Carretas	local con 2 aseos, 1 planta, medio reforma	167.153 €	361,00 m <sup>2</sup>	463 €/m <sup>2</sup>
Tres Olivos	Local con 2 aseos, fachada: 5-8m, buen estado , 1 planta	190.000 €	325,00 m <sup>2</sup>	585 €/m <sup>2</sup>

**Comparables de Alquiler - Locales comerciales**

Dirección	Características	Renta	Superficie	Valor €/m <sup>2</sup> /mes
C/Santiago de Estero 8	local en bruto, 2 entradas, 1 planta, fachada 12m	600 €/mes	310,00 m <sup>2</sup>	1,94
C/ Tamujar 1	Local con aseos, gimnasio, buen estado	700 €/mes	983,00 m <sup>2</sup>	0,71
C/ Juan Ruiz de Luna 5	local con planta baja y entreplanta, hay que actualizarlo, cerca corte inglés,	450 €/mes	210,00 m <sup>2</sup>	2,14
C/ Avenida de Extremadura 2	local parte edificio Corte ingles , 5 plantas	15.000 €/mes	3.024,00 m <sup>2</sup>	4,96

**Valoración Locales Comerciales**

Mercado Actual	NORMAL BUENA
Mercado Tendencia	ESTABLE
Calidad Zona Actual	BUENA
Calidad Zona Tendencia	ESTABLE
Calidad Edificio Actual	BUENO
Calidad Edificio Tendencia	ESTABLE

Venta	Sup. Estimada	Valor unitario
Local Comercial	6.829,79	665 €
Aparcamientos	5.294,00	200 €
<b>Valor de mercado estimado</b>		<b>5.597.963 €</b>
Valor medio unitario		462 €/m <sup>2</sup>
<b>Valor de Capitalización de rentas</b>	<b>Tasa</b>	<b>Renta neta anual</b>
Local Comercial y aparcamientos	5,50%	279.000 €/año
<b>Valor Capitalización rentas</b>		<b>5.072.727 €</b>

Valor unitario de Capitalización 418 €/m<sup>2</sup>

**Observaciones**

Se valora un área comercial ubicada en la planta baja de la zona intermedia de dos edificios de viviendas, cuya unidad de uso se forma por la unión de 4 fincas registrales independientes. El conjunto forma un local para uso comercial de alimentación y complementos, con planta baja, sótano destinado una de sus zonas para almacén y otro sótano para plazas de aparcamiento. Tiene en planta baja, una zona semicerrada o soportal destinada también a zonas de aparcamiento en superficie.

\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.

**ANALISIS DE MERCADO**

La singularidad y composición del inmueble analizado y la localidad en la que se ubica, hacen de él considerar un activo ciertamente singular. No existen grandes superficies en la ciudad y dentro de la zona urbana similar al activo, por lo que su mercado es ciertamente singular. La demanda se basa en otro operador de la competencia quiera ocupar estas dependencias como sucedió con el actual ocupante respecto al anterior.

**COMENTARIOS DEL INMUEBLE**

Centro de alimentación de afamada firma de alimentación principalmente que amplía su oferta a complementos, zapatería, electrodomésticos, etc. Se compone de la planta de acceso o baja donde se desarrolla principalmente la actividad del supermercado, con áreas de aparcamiento en zonas adyacentes perimetrales del conjunto. Hay una planta sótano con acceso por zonas rodadas de planta baja en el que se ha realizado la dotación de aparcamientos para uso privativo de los clientes. Existen a su vez zona de almacenaje de mercancías y materias primas en diferentes zonas y plantas del conjunto.

**OBSERVACIONES SOBRE LA VALORACION**

El valor de mercado se basa en la capitalización e las rentas netas del Contrato de arrendamiento existente en la actualidad sobre todo el conjunto. A esta renta se ha descontado en concepto de gastos un porcentaje lineal estimado en un 7%. Se ha considerado una renta bruta anual actual que asciende a 300.000 €/año.

**PLANOS Y FOTOGRAFIAS**

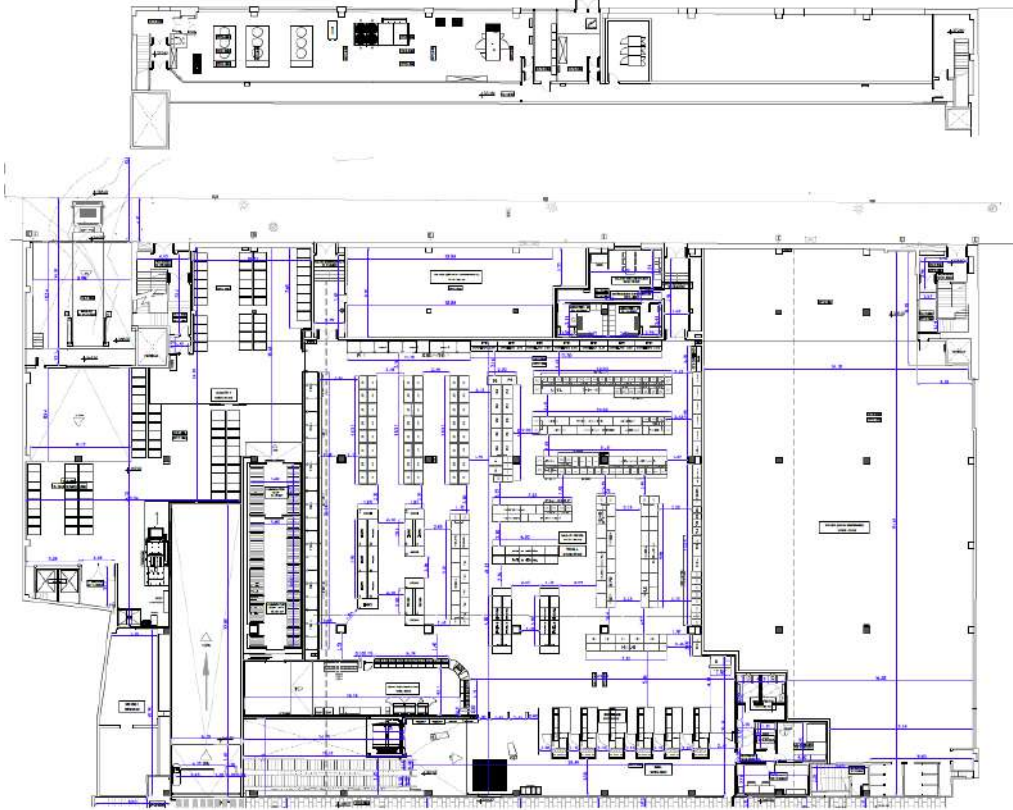


Fachada posterior



\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC) - 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.





**SITUACION LEGAL Y URBANÍSTICA**

Altura libre:	Altura entre plantas:	Superficies por plantas		
Frete de fachada: 81,00 m	Otros:	Total	Local	Aparcamiento
Fondo máximo utilizable: 49,00 m		12.123,79 m <sup>2</sup>	6.829,79 m <sup>2</sup>	5.294,00 m <sup>2</sup>

**DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y DESCRIPCIÓN DE ACABADOS.**

Espacio diáfano con solados de gres, paredes pintadas con pintura plástica y techos que son el trasdosado del forjado, pintados. Las aseos presentan suelos cerámicos, paredes alicatadas y techos de escayola pintada.  
Agua caliente mediante caldera de gasoil. Bombas de frío/calor para la climatización del centro. Sistemas de seguridad anti incendios y robo.

*\* Entendemos que esta es una valoración full appraisal que ha sido requerida para su uso interno. El activo inmobiliario ha sido valorado bajo la base de Valor de Mercado de acuerdo con los estándares recogidos en "Valoración RICS - Normas Profesionales" (Incorporando las Normas Internacionales de Valoración del Comité de Normas Internacionales de Valoración) "International Valuation Standards Council (IVSC)", 10ª Edición, publicado en julio de 2017 por la Royal Institution of Chartered Surveyors y ha sido llevada a cabo por un valorador externo cualificado. Los valores aquí incluidos se dan a título indicativo y no son sustitutos de un informe de valoración formal de acuerdo al "Libro Rojo" de la RICS. En particular, no deberán tenerse en cuenta para tomar una decisión vinculante y Gesvalt, S.A. no acepta responsabilidad alguna por las consecuencias que esa decisión pueda tener, si es tomada como consecuencia de este ejercicio. Este asesoramiento se realiza para su único uso interno.*

## ANEXO 3 Principios Generales Adoptados en la Preparación de Valoraciones e

### Informes según el “Red Book”

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos son de aplicación a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

#### RICS Appraisal and Valuation Standards Manual

Todos los trabajos se desarrollan de acuerdo con Directrices de Praxis, contenidas en la Décima Edición del “Red Book” “Valoración RICS Estándares Profesionales”, publicado en julio de 2017 por la “Royal Institution of Chartered Surveyors”, por valoradores que cumplen con los requerimientos contenidos en el Manual mencionado.

#### Bases de Valoración

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base de valoración es la que se define en el “Valoración RICS Estándares Profesionales”. Asimismo, la definición completa de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

#### Cláusulas Onerosas

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

#### Costes de Disposición y Responsabilidades

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

## **Fuentes de Información**

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

## **Documentación**

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

## **Arrendatarios**

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

## **Medición**

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

## **Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas**

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística

## **Inspecciones Estructurales**

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración, esté libre de defectos. Procuramos reflejar en nuestros informes de valoración aquellos defectos que se muestran durante las visitas de inspección e, incluso, los costes de reparación de aquellos defectos aparentes.

## **Materiales Defectuosos**

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

## **Condiciones del Terreno**

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

## **Servicios**

Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

## **Contaminación**

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

## Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de reforma están en curso o bien, han finalizado hace poco, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, subcontratistas o cualquier técnico involucrado.

INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.

Pau Claris 162 5º 2

Barcelona

Informe de Valoración

**INMUEBLE COMERCIAL**

Stop N Go Chevron 10520 East Colonial Drive, Orlando, Florida, EUA

Expediente Gesvalt N°: 2018-047740-99-02

FINALIDAD: Uso Interno

Fecha: 31 de Agosto de 2018

## ÍNDICE

SECCIÓN 1 - CONSIDERACIONES PREVIAS .....	3
1.1. Introducción .....	3
1.2. Base de Valoración .....	4
1.3. Documentación Aportada y Obtenida .....	4
SECCIÓN 2 - LOS ACTIVOS.....	6
2.1. Orlando.....	6
2.2. Localización .....	7
2.3. Descripción .....	7
2.4. Estado de Conservación .....	8
2.5. Contaminación y Riesgos Medioambientales .....	8
SECCIÓN 3 - LEGAL .....	9
3.1. Urbanismo .....	9
3.2. Tenencia .....	9
3.3. Situación Arrendaticia .....	11
SECCIÓN 4 - ANÁLISIS ECONÓMICO DE MERCADO .....	12
4.1. Situación Económica Nacional .....	12
4.2. Situación Económica Orlando.....	14
4.3. Situación del Mercado Retail .....	15
4.4. Comparables .....	19
SECCIÓN 5 - VALORACIÓN.....	20
5.1 Metodología .....	20
5.2. Análisis DAFO .....	23
5.3. Valor de Mercado.....	24
SECCIÓN 6 - CONFIDENCIALIDAD .....	25
ANEXOS .....	26

## SECCIÓN 1 - CONSIDERACIONES PREVIAS

### 1.1. Introducción

De acuerdo con los términos acordados en la propuesta que se agrega al Expediente 2018-047740-99 como referencia, hemos llevado a cabo las investigaciones necesarias para emitir este informe de valoración relativo la propiedad señalada por ustedes e integrada por la propiedad identificada como Stop N Go Chevron 10520 East Colonial Drive, Orlando, Florida, EUA.

La finalidad de este trabajo es la obtención de su **Valor de Mercado** para el **Uso Interno** del cliente.

El solicitante de este informe es **INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.** y la fecha de valoración es el **31 de Agosto de 2018**.

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo.
- La valoración se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas.
- Confirmamos que Gesvalt no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a la realización de este informe de valoración, con motivo de este mandato.
- El activo ha sido inspeccionado por L. Jorge Hurtado, MRICS y este informe de valoración ha sido preparado por D. Sergio Espadero, MRICS. El primero como Consultor en Gesvalt y el segundo director del Departamento de *Advisory Services*, en Gesvalt.

Esta valoración se ha llevado a cabo en la hipótesis de que el inmueble se encuentre libre de cargas, tanto de cargas legales como de cargas económicas.



## 1.2. Base de Valoración

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con el *Red Book* “Valoración RICS - Estándares Profesionales” 10ª Edición, publicado en julio de 2017.

Para la estimación del **Valor de Mercado** hemos acudido a la definición de esta base de valoración que se incluye en el punto 3 de la Norma VPS 4 en su párrafo 1:

*“Cantidad estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción.” (Párrafo 30.1 del Marco de las Normas Internacionales de Valoración IVS 104).*

En este caso particular el Valor de Mercado se ha realizado bajo la situación de estar ocupado en arrendamiento, tal como se ha descrito en el punto 1.1 de este informe.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del **Valor de Mercado del elemento descrito, conocido como Stop N Go Chevron** y localizado en el 10520 East Colonial Drive, Orlando, Florida, EUA. Nota: El inmueble es también identificado y conocido como 10526 East Colonial Drive.

El elemento valorado del inmueble es:

- Un inmueble destinado a estación de servicio con tienda de conveniencia
- No se incluye ningún elemento correspondiente al negocio, tangible o intangible por ser propiedad de terceros
- La propiedad comprende 100% de los derechos sobre terreno y edificaciones. El inmueble esta arrendado a largo plazo

## 1.3. Documentación Aportada y obtenida

Hemos llevado a cabo una revisión a fondo de la siguiente documentación obtenida o aportada, relativa a activo a valorar:

- Contrato de arrendamiento del local
- Escritura de compraventa
- Ficha catastrales
- Documentos relativos a las sociedades propietarias

**Informe de Valoración**

Expediente: Stop N Go Chevron 10520 East Colonial Drive, Orlando, Florida, EUA

Id. Expediente: 2018-047740-99

Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

Ciente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.

Página. 5

---

De manera genérica, consideramos que la citada información es suficiente para la valoración, bajo los términos de contratación acordados.

## SECCIÓN 2 - LOS ACTIVOS

### 2.1. Orlando

Orlando es una ciudad de los Estados Unidos de América, capital del Condado de Orange, en la zona central del Estado de Florida.

Con una población de 1.511.000 habitantes en 2017 en su área urbana es la 32ª ciudad más poblada del país y con 2.387.000 habitantes en su área metropolitana en la 24ª metrópolis del país. El área metropolitana de Orlando, cuenta con 2.387.000 habitantes a 2017 siendo así la 24ª metrópolis del país por población y la tercera mayor del Estado de Florida.

La ciudad de Orlando es conocida como la capital de los parques temáticos y atrae 70+ millones de turistas anuales. Los dos parques más importantes son Walt Disney World que abrió en 1971 y ubicado en la zona de Buena Vista en el Sur-Oeste de la ciudad y Universal Studios ubicado dentro de la frontera urbana.

Orlando también tiene gran actividad en materia de convenciones y conferencias apoyado en su infraestructura turística. El Centro de Convenciones del Condado de Orange es el segundo más grande del país.

Las ciudades en el Sur del país con clima cálido han tenido una rápida expansión a partir de 1980. El crecimiento poblacional ha sido a la par del desarrollo de sus numerosas universidades y otros centros de innovación y educación. Orlando tiene tradición como centro de manufactura y tecnología destacándose en los campos agrícola, aviación, aeroespacial e informática.

El Aeropuerto Internacional de Orlando es el 13º aeropuerto con más tráfico del país y el 29º a nivel mundial. Hay al menos dos aeropuertos adicionales en el área metropolitana el Aeropuerto de Sanford y Aeropuerto Ejecutivo de Orlando para vuelos regionales y privados.

## 2.2. Localización

La propiedad está situada en East Colonial Drive, nº 10520, en la zona centro oeste de Orlando, en el sector de Union Park. Union Park es una de los poblados censales del Condado de Orange y se integra dentro del Area Metropolitana de Orlando (Orlando Kissimmee MSA) Esta comunidad se ubica inmediatamente al Sur-Oeste de la Universidad de Florida Centro (UCF- University of Central Florida).

Union Park tiene una población de unos 10 mil habitantes y comprende unos 7.8Km<sup>2</sup> con una elevación de 25m sobre el nivel del mar. El poblado está enmarcado por la calle North Dean la Oeste, el Río Econlockhatchee al Oeste y Norte, por el Camino J Blanchard al Norte, la Calle Rouse al East y la Ruta Bloomfield al Sur. Se trata de un área de expansión de Orlando que creció súbitamente en los 70 y seguido por período de estancamiento y estabilización en los últimos 20 años.

El entorno dispone de los servicios urbanos de red necesarios tales como agua y acceso rodado o evacuación de aguas residuales encontrándose en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con suficiente nivel de equipamientos para poder ofrecer cualquier servicio necesario a los residentes.

En cuanto al contexto general de la población en el distrito, se podría calificar el poder adquisitivo de la zona como medio-situándose el ingreso familiar anual en el orden de USD 45.000. Aproximadamente el 10% de la población de encuentra en nivel de pobreza.

## 2.3. Descripción

La propiedad en estudio es conocida como la estación de servicio Stop N Go Chevron con dirección 10520 East Colonial Drive, Orlando y ocupa el frente de una estrecha manzana lo cual le confiere dos esquinas sobre una vía principal. El frente principal, Norte, es sobre East Colonial Drive, y se ubica entre el Bulevar Murdock al Este y el Bulevar Floral Park al Oeste. El inmueble y fue diseñado y construido para operar como estación de servicio. Su construcción data de 1976 cuando la zona tuvo un crecimiento explosivo. Nota: La propiedad también es conocida e identificada como 10526 East Colonial Drive.

### Edificaciones

El inmueble incluye dos edificaciones. Una edificación cerrada de construcción sólida destinada a tienda y una zona cubierta al frente donde se ubican los surtidores de combustible.

Estación de servicio con tienda de conveniencia. Opera como una gasolinera Chevron con una tienda Stop N Go. Sobre la parte frontal de la propiedad se encuentra la cubierta de los surtidores de combustible con una superficie de 250m<sup>2</sup>, sigue la tienda o edificio principal.

El inmueble se encuentra arrendado a quien fuera relacionado con el propietario anterior. La gasolinera y tienda de conveniencia se encuentran en funcionamiento y con adecuado estado de conservación y mantenimiento, hasta donde se puede apreciar de información pública. La calidad de construcción parece ser la típica de este tipo de inmueble con un cobertizo de construcción en metal y una tienda con acabados en mampostería y techo plano impermeabilizado.

La tienda está construido a un nivel consta de una estr, sótano, baja y entresuelo, comunicadas interiormente y que ocupan una superficie total construida de 3.900pies<sup>2</sup> m<sup>2</sup>.

#### Superficies:

- Tienda: 372 m<sup>2</sup>.
- Cubierta: 250 m<sup>2</sup>.

Actualmente está en uso por la estación de servicio Stop N Go Chevron.

#### 2.4. Estado de Conservación

El inmueble objeto de valoración se supone en un buen estado de conservación general. Sin embargo, debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado de los edificios y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos de los edificios están en buen estado.

#### 2.5. Contaminación y Riesgos Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún estudio de contaminación relativo a la propiedad. No hemos realizado ninguna comprobación, ni tenemos constancia de la existencia de ninguna contaminación específica o riesgo medioambiental asociado con la propiedad. Tampoco hemos sido informados al respecto por parte de la propiedad o de cualquiera de sus asesores.

## SECCIÓN 3 - LEGAL

### 3.1. Urbanismo

De acuerdo a la oficina de catastro del Condado de Orange la propiedad está clasificado como Suelo Urbano y está regulado como C-1 - Distrito de Comercio al Detal, y la clasificación del uso es la 1110 -Tienda de Conveniencia Comercio al Detal

De acuerdo con consulta telemática realizada en la página web de la Oficina de Zonificación del Condado de Orange y la Guía de Zonificación de Orlando (Orlando Zoning Reference Guide 2018) los lineamientos para uso del suelo son los siguientes.

Distrito	Area Minima	Frente Minimo	Retiros	Altura Maxima
C-1	6.000 pies	80 pies en calles principales, 60 pies en las demás, 100 pies en lotes de esquina en calles principales	Frente: 25 pies Fondo: 20 pies Lateral: no requerido. En colindancia con zona residencial o calle: 15 pies	50 pies en general. 35 pies dentro de los primeros 100 desde colindancia con zonas residenciales

No nos ha sido facilitada la licencia de actividad del local (Ocupado por Colonial Fuel LLC) que es documental del inquilino, no a quien está dirigido el presente informe.

### 3.2. Tenencia

Los datos principales de la propiedad son los siguientes:

Catastro de la Propiedad		Condado de Orange	
Nº de Finca		17-22-31-2772-44-010	
Descripción en el documento registral	Naturaleza de la Finca	Propietario	Superficie Registral Total
FLORAL PARK REALTY CO SUB L/42 LOTS 1 Se inscribe al 20160460255. Referencia Catastral: 17-22-31-2772-44-010	URBANA	Inmobiliaria Property Holdings Corp	26.600 pies <sup>2</sup>

La referencia catastral 17-22-31-2772-44-010 se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Condado de Orange por instrumento No. 20160460255. Le pertenece actualmente a Inmobiliaria Property Holdings Corp, como cesionaria de los derechos de Inmobiliaria Parkrose Orlando USA LLC resultante de la fusión de estas dos sociedades, ver documento anexo a este informe. La propiedad comprende el 100% del pleno dominio por título de compraventa otorgado el 23 de Agosto de 2016 a favor de Inmobiliaria Parkrose Orlando USA LLC.

Por otra parte, hemos acudido a la información catastral, en la que se advierte que la propiedad se forma por la siguiente referencia catastral 17-22-31-2772-44-010.

### 3.3. Situación Arrendaticia

El inmueble objeto de valoración se encuentra alquilado en su totalidad a Colonial Fuel LLC según contrato de arrendamiento de fecha 9 de Febrero de 2016, bajo la modalidad de un contrato de compra venta simultánea con un contrato de arrendamiento (operación de lease-back). Las principales cláusulas del contrato se dividen en condiciones generales y condiciones particulares y son las siguientes:

- **Plazo del arrendamiento:** 20 años con un período de obligado cumplimiento de 20 años. La arrendataria debe comunicar con un preaviso de al menos 180-días su intención de prorrogar el contrato.
- El contrato de arrendamiento fue suscrito el 9 de Febrero de 2016 con vigencia retroactiva al 1 de Enero de 2016. Las revisiones de renta son de 10% cada 5 años durante la vigencia del plazo inicial y extensión.
- **Renta Inicial:** USD 120.000/año
- **Renta Actual (Septiembre 2018):** USD 10.000/mensual
- **El inquilino es responsable por todos los gastos de mantenimiento y operación del inmueble incluyendo los impuestos y seguros de la propiedad.**

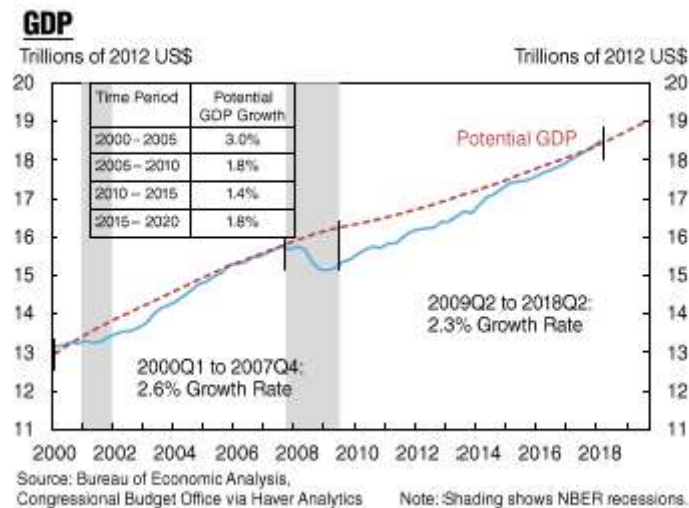


## SECCIÓN 4 - ANÁLISIS ECONÓMICO DE MERCADO

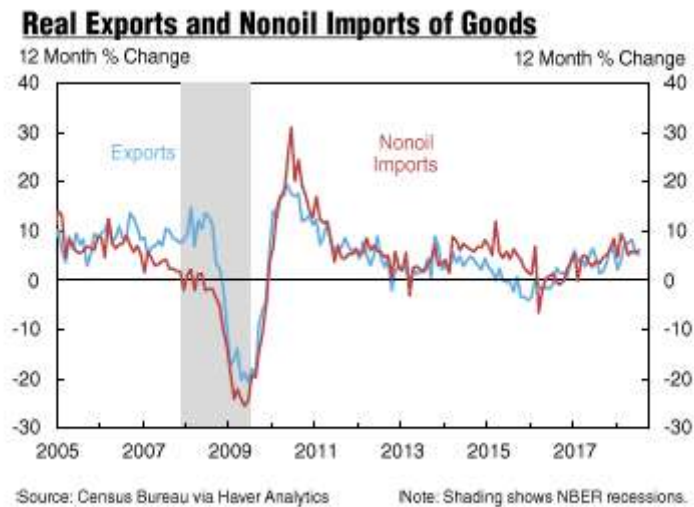
### 4.1. Situación económica nacional

La confianza del consumidor mantiene niveles altos lo cual anticipa una evolución favorable de las ventas al detal y del sector servicios. Esta confianza esta asociada a los bajos niveles de desempleo y el comportamiento positivo de los mercados de capitales. De igual manera las compras internas de bienes de capital continúan en expansión pero a un ritmo menor que en 2017. Los indicadores del sector vivienda muestran una tendencia a estancarse. Esto pudiera revertirse por la escasez en el mercado de vivienda que pudiera estimular el inicio de nuevas construcciones, inclusive con expectativas de aumento en las tasas de financiamiento hipotecario.

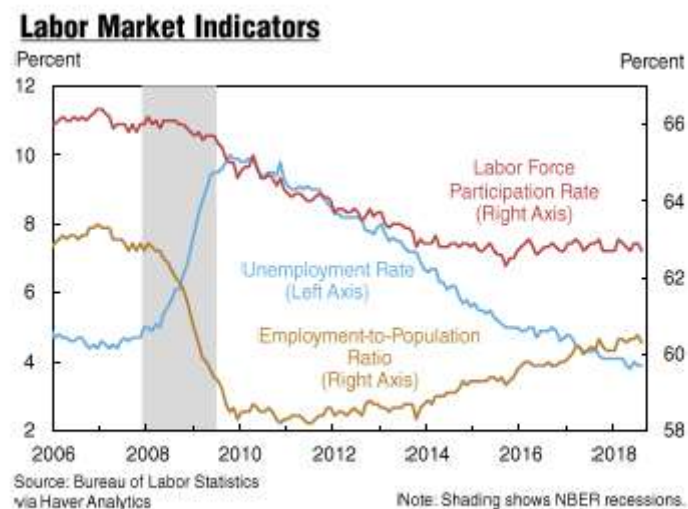
El crecimiento del producto interno bruto se situa al cerrar el primer semestre de 2018 en 2.3% sobre base anual. A pesar de la tasa baja de desempleo hay espacio para continuar expansion dado que la utilizacion de la capacidad instalada esta por debajo de las medias históricas. La expectativa de crecimiento para el segundo semestre es menos clara por los posibles efectos de las medidas proteccionistas que se estan implementando.



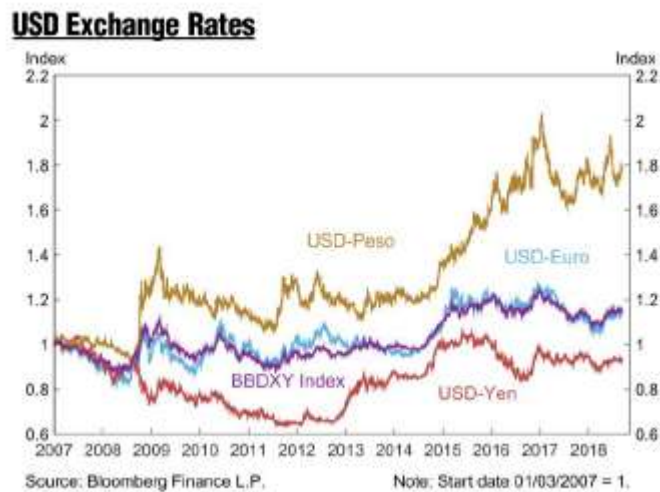
Al mediar el año el déficit en la balanza comercial continúa creciendo situándose en el orden de USD 50 mil millones. En términos reales las exportaciones bajaron y las importaciones crecieron. Las mayores bajas en exportaciones están en bienes de capital y vehículos automotores. Se anticipa una reversión de la tendencia para el segundo semestre.



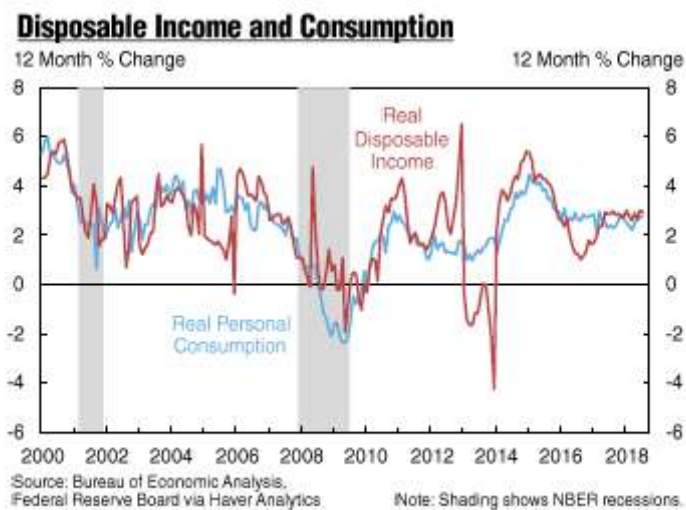
La tasa de desempleo se mantiene estable en niveles históricamente bajos del orden del 4%. Se ha visto una mejora del desempleo entre la población activa más joven. La población activa también se mantiene estable en 63% de la población total.



El Dólar de los Estados Unidos mantiene una tendencia levemente alcista frente a la mayoría de las monedas, en parte por el desempeño asimétrico de las economías como por la subida local de las tasas de interés. A Septiembre el Dólar lleva acumulada una apreciación de 2.5% con respecto las monedas de referencia que lleva la Reserva Federal. Esta condición es desfavorable a la política expresa de disminuir el déficit sin mayores expectativas porque esta divergencia se concilie.



El consumo agregado al cierre del primer semestre presenta un crecimiento del 3% situándose por encima del crecimiento del PIB. Esta tendencia es similar a la tendencia del consumo personal tanto de bienes como de servicios. El ingreso personal disponible continua en ascenso manteniéndose la tendencia reciente. En contraste el ahorro personal muestra un leve retroceso.



Fuente: Información obtenida de publicaciones de la Reserva Federal de los EUA.

#### 4.2. Situación Económica Orlando

La economía del Condado de Orange continúa en ascenso. El desempleo está a la par con los índices nacionales, solamente el empleo en manufactura aporta más de 50.000 posiciones. La mejora de las condiciones económicas ha impulsado el precio medio de la vivienda al entorno de USD 250.000.

Como muestra del buen desempeño de la actividad turística se reportan más de 70 millones de visitantes anuales a las atracciones de Orlando. El Aeropuerto Internacional maneja el mayor número de visitantes su historia llegando a 45 millones de pasajeros en 2017. El producto regional Bruto de Orlando es de USD 127 mil millones.

La población activa es 1.300.000 y la población estudiantil es de 500.000. La Universidad del Centro de Florida ("UCF") es uno de los centros universitarios más grandes del estado y del país.

### 4.3. Situación del Mercado Retail

Al cierre del segundo semestre de 2018 la desocupación en centros comerciales a nivel nacional se sitúa en 6.6% manteniéndose relativamente estable. Las cifras en efecto sin embargo son algo negativas ya que el aumento de ocupación en términos absolutos fue de unos 400 mil metros cuadrados que aproxima a mitad de los promedios trimestrales posteriores a la gran recesión. Desde el 2010 se han absorbido unos 800 mil metros cuadrados por trimestre.

Los centros comerciales comunales son el centro de atención ya que concentraron la mayoría del crecimiento en el último trimestre logrando una reducción de la desocupación del 7.3% al 7.2%. A pesar de los retos que presenta el sector de ventas al detal este segmento de centros comerciales ha continuado con los rendimientos más sólidos del sector desde el 2011. Los centros comerciales comunales representan aproximadamente un tercio del espacio de locales comerciales construidos y sus clientes ancla son fundamentalmente supermercados y farmacias. A estos inquilinos se suman restaurantes y servicios como gimnasios y lavanderías, que por ahora parecen menos vulnerables al comercio electrónico.

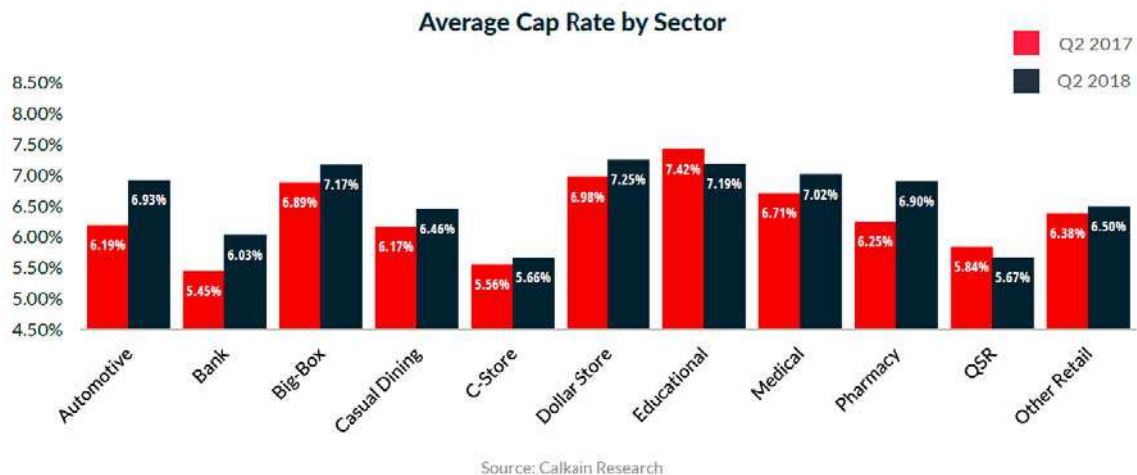
El sector de supermercados está viendo cambios con la acelerada expansión de operadores Europeos como Aldi (Aldi Sud), Lidl y Trader Joe's (Aldi Nord). Adicional la adquisición de Whole Foods por parte de Amazon se anticipa derive en expansión. Esto ha puesto presión en las cadenas establecidas. La expectativa es por demanda de espacio para los centros del segmento A.

Las cadenas con mayor impacto negativo siguen siendo los centros comerciales regionales cuyas anclas - las tradicionales tiendas por departamentos (Sears, KMart, Macys, JC Penney) - parecen continuar en caída sin señal de parada, así como las tiendas especializadas de grandes superficies como las recién cerradas tiendas de Toy's R Us, J Crew y Abercrombie and Fitch. Inclusive los hipermercados que parecían relativamente inmunes están revisando sus plataformas, por ejemplo Sams Club ha anunciado algunos cierres.

## Mercado de Inversión Retail

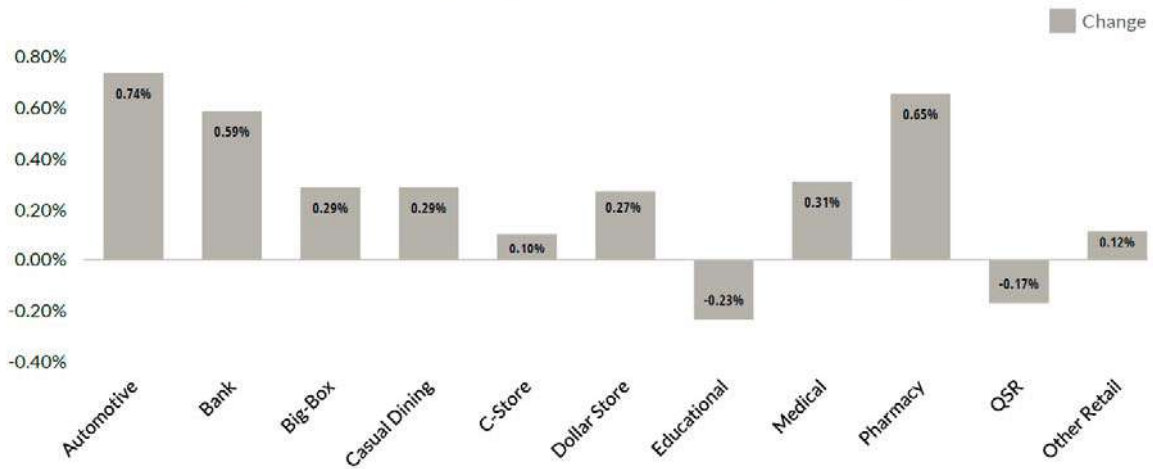
Dentro del mercado de inversión en locales comerciales el segmento de propiedades con arrendamientos netos o “triple neto o NNN” (excluyendo gastos y costos, impuestos a la propiedad y seguros). En estas estructuras el inquilino cubre todos estas obligaciones directamente quedando el propietario con una renta neta y una carga administrativa y de gestión muy baja. Esto ha hecho estas propiedades muy apetecidas por inversionistas pequeños que tienen acceso a inquilinos de primer nivel sin ser propietarios de un centro comercial y para los inversionistas de mayor escala que organizan portafolios y pueden tener especialización con diversificación, por ejemplo en función de geografía, industria o inquilino.

Las tasas de capitalización son bastante transparentes por el gran número de propiedades existentes y por el volumen de transacciones resultantes. A continuación un ejemplo de estas tasas para algunos de los segmentos más activos.



Adicionalmente vale considerar la tendencia, se aprecia en los últimos 12 meses una tendencia al crecimiento de las tasas de capitalización, resultante en pérdida de valor / precio, en la mayoría de los sectores. Esta subida se debe a múltiples factores pero la subida en las tasas de interés podría ser la más relevante.

### Change in Annual Average Cap Rate by Sector from Q2 2017 to Q2 2018



Source: Calkin Research

La propiedad en estudio puede caracterizar dentro de este segmento.

## Rentas

Los alquileres a nivel nacional presentan una tendencia a la estabilidad. El segmento superior de calles emblemáticas como Rodeo Drive o Lincoln Road siguen siendo relativamente volátiles y fácilmente superan los USD 100/m<sup>2</sup>/mes. Por contraste la media nacional es de unos USD 15/m<sup>2</sup>/mes.

A título de ejemplo las rentas medias de varios mercados en la Florida.

Fort Lauderdale	USD 18/m <sup>2</sup> /mes
Jacksonville	USD 13/m <sup>2</sup> /mes
Miami	USD 27/m <sup>2</sup> /mes
Orlando	USD 17/m <sup>2</sup> /mes
Palm Beach	USD 18/m <sup>2</sup> /mes
Tampa	USD 15/m <sup>2</sup> /mes

#### 4.4. Comparables

##### Comparables en Venta

Se realizó una investigación sobre propiedades en venta en la zona Central del Estado de Florida. En cuanto los comparables de venta, incluimos las siguientes que parecen relevantes por su proximidad y representatividad con respecto a la propiedad en valoración.

##### Oferta de ventas existentes en Florida Central

Estación de Servicio	Área Construcción (pie 2)	Año Construcción	Precio (USD)	Valor Unitario (USD/pie2)	Tasa de Capitalización
Stop N Go Chevron Orlando (SUJETO)	3.900	1976			
Wawa Orlando	6.119	2017	7.145.000	1.168	4.55
Seven Eleven Celebration	3.144	2018	6.936.000	2.206	Incluye el negocio
Seven Eleven Poinciana	3.000	2018	6.000.000	2.000	4.90
Seven Eleven St. Cloud	3.290	2010	4.932.000	1.499	4.75
Sunoco Titusville	3.663	1974	2.135.000	583	7.00
Citgo Orlando	4.065	1976	1.400.000	344	6.43
Chevron Lakeland	1.488	1986	1.350.000	907	8.00

Se incluye el área de construcción y el precio unitario resultante a título informativo. Por ser un mercado de inversión la tasa de capitalización es un elemento de mayor relevancia.



## SECCIÓN 5 - VALORACIÓN

### 5.1 Metodología

Para la valoración de la propiedad, hemos empleado el método del **Descuento de Flujos de Caja**.

El método del Descuento de Flujos de Caja (o *Discounted Cash Flow*), es el más utilizado para la valoración de negocios por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor para el negocio y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación en sí.

Nos han solicitado determinar el Valor de Mercado del inmueble;

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^n \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

- FC<sub>i</sub> = Importe de los flujos de caja libres en el año "i"
- r = Tasa de descuento para la actualización
- n = Número de años del período de proyección de previsiones explícitas
- VM<sub>n</sub> = Valor Terminal del Inmueble en el año "n"

A menos que las características de la inversión sugieran lo contrario, lo normal es llevar a cabo un análisis de descuento de flujos de caja que consideren un horizonte de inversión de 10 años, que está en línea con la práctica en el mercado. Los ingresos de caja se reciben en periodos anuales y tienen en cuenta incrementos por IPC, posibles revisiones de la renta, termino de contratos, etc.

En cuanto a los incrementos por IPC, normalmente adoptamos previsiones consensuadas. Para las previsiones por los crecimientos de renta aplicamos los criterios de la práctica de la valoración ajustado a las características individuales de cada inmueble con el fin de reflejar nuestra visión en cuanto a la comercialización del activo y las previsiones de crecimiento de renta.

Hemos realizado ajustes, en todos los casos, a las rentas brutas proyectadas para reflejar de manera apropiada los siguientes costes:

- Gastos de Seguros.
- Gastos de Comunidad no recuperables
- Impuesto de Bienes Inmuebles de la propiedad.

Todos estos costes, según se reflejan en el recibo aportado son recuperables para el propietario, apareciendo cargados de forma proporcional mensualmente al inquilino.

Se ha tenido en cuenta también unos costes por comercialización una vez finalice el periodo convenido en la que corresponden a los honorarios que se pagan por la intermediación en el alquiler generalmente, una mensualidad de alquiler, sobre la Renta Estimada de Mercado Anual aplicada a cada propiedad.

### Valor Terminal

El Valor Terminal (VC) es el valor atribuido a la explotación en funcionamiento a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa en la actualización de la renta perpetua, que se estima será generada por la sociedad a partir de aquel momento.

Por lo tanto, en función del principio de prudencia valorativa y considerando tanto el Coste Medio ponderado del Capital (WACC) como el incremento medio de los flujos de caja estimados para el periodo de proyección, el cálculo del Valor de Continuidad se efectúa en función de la siguiente fórmula:

$$VC_n = \frac{FC_n}{r_s}$$

Donde:

- $VC_n$  = Valor de continuidad.
- $n$  = N ° de años del periodo proyectado, de previsiones explícitas
- $FC_n$  = Flujo de caja libre del último periodo de proyección
- $r_s$  = Tasa de descuento aplicada al último periodo de la proyección “*exit yield*”

### **Tasa de Descuento y de Rentabilidad Final:**

Asumimos, para el inmueble con un contrato de arriendo no corporativo, un inmueble suburbano de una ciudad intermedia, construcción algo vetusta sin mayores renovaciones, segmento venta de combustible automotor, una tasa de descuento del 7.50%.

La rentabilidad final (*Exit Yield*) o índice de capitalización final (TCR) (rs) adoptado es variable en función de la tipología del activo a valorar.

Para la propiedad en estudio la rentabilidad final se ha estimado en el 8.00%.

## 5.2. Análisis DAFO

### Aspectos positivos

- Buena ubicación, para el tipo de uso comercial del local valorado.
- El inmueble se encuentra en una zona consolidada y en un entorno suburbano y bien comunicado.
- Local con buena exposición vial con frente de esquina a esquina.
- Tiene un contrato de obligado cumplimiento por un periodo de largo plazo y con todos los gastos de la propiedad por cuenta del arrendatario.
- El inmueble es adecuado para el uso actual de estación de servicio.

### Aspectos negativos

- Escaso potencial revalorización por posible mejora de la propiedad o de la renta.
- El contrato de arrendamiento, típico del mercado para este tipo de negocio, no tiene protección contra la inflación.
- El inquilino aunque experimentado en el negocio no es una empresa de suficiente escala dejando al propietario expuesto de existir alguna contingencia.
- Necesita de reformas para habilitación con cualquier otro uso distinto de estación de servicio además de las potenciales remediaciones ambientales.

### 5.3. Valor de Mercado

Teniendo en cuenta los comentarios y supuestos, incluidos en este informe, somos de la opinión de que el Valor de Mercado Bruto (Gross Asset Value) de la propiedad analizada, a fecha 31 de Agosto de 2018 es:

**USD 1.850.000**

**(Un Millón Ochocientos Cincuenta Mil Dólares de los Estados Unidos de América)**

## SECCIÓN 6 - CONFIDENCIALIDAD

Finalmente, en concordancia con la práctica establecida, este informe es confidencial y solamente debe ser utilizado por el solicitante y finalidad indicada. No asumimos responsabilidad alguna frente a terceras partes, derivadas del contenido de este informe (en su totalidad o en parte del mismo). La divulgación del contenido de este informe (en su totalidad o en parte) debe ser autorizada por escrito por Gesvalt, S.A.

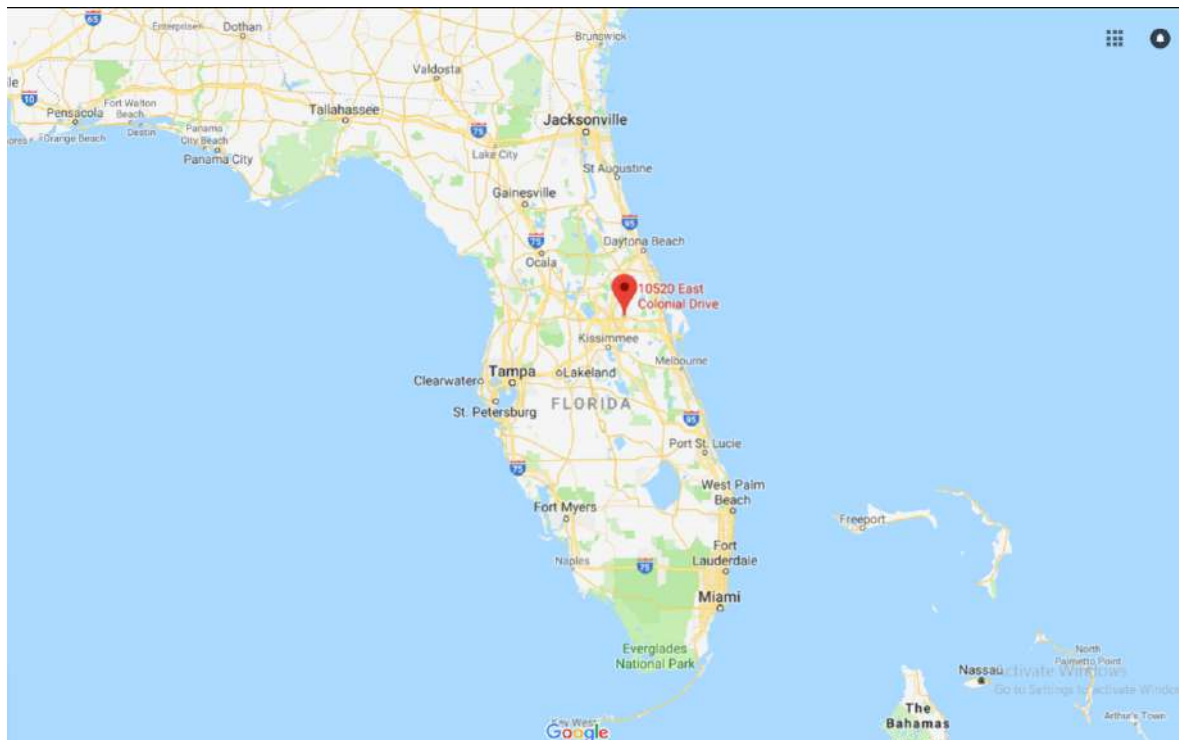
**Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.**



Sergio Espadero Colmenar, MRICS  
Director Advisory Services

## ANEXOS

### 1. Localización





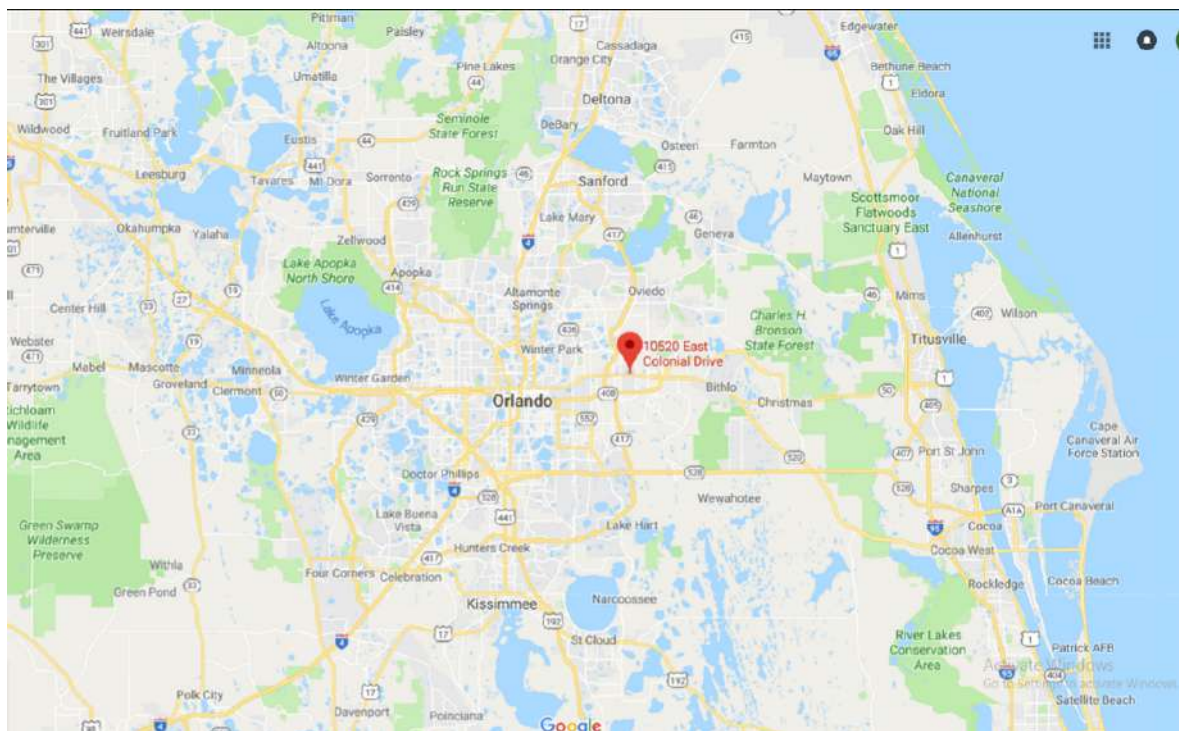
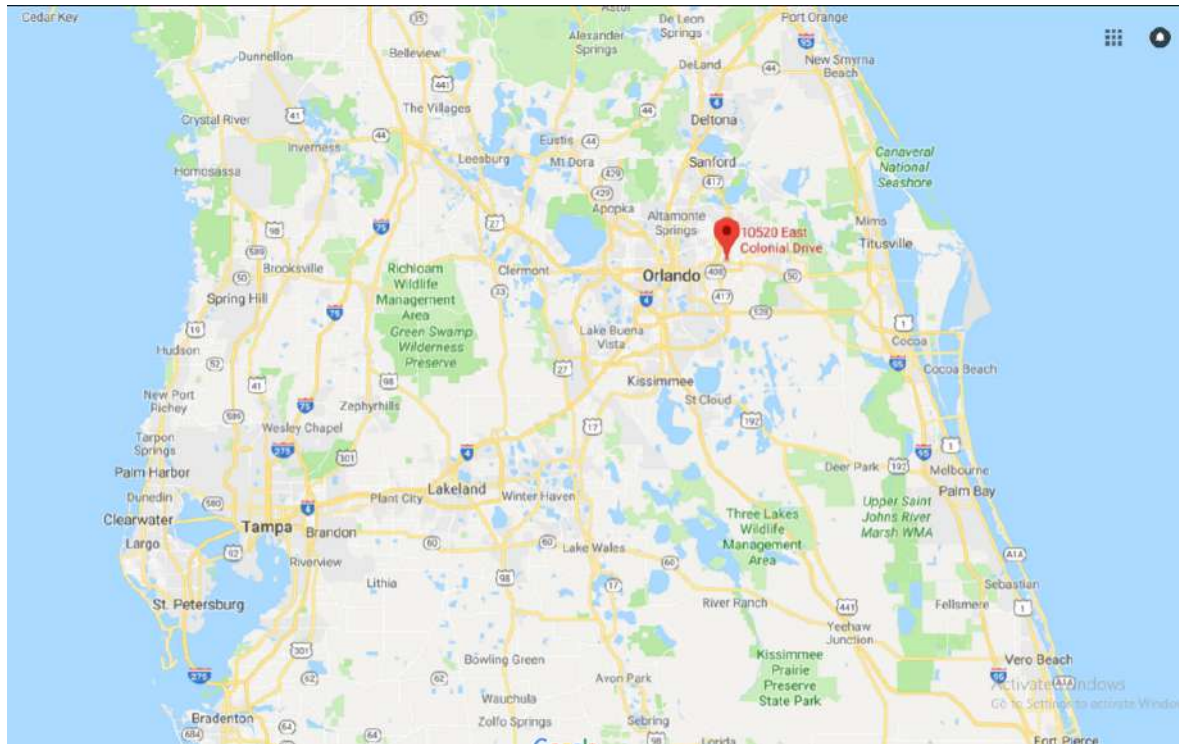
**Informe de Valoración**

Expediente: Stop N Go Chevron 10520 East Colonial Drive, Orlando, Florida, EUA

Id. Expediente: 2018-047740-99

Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

Cliente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.





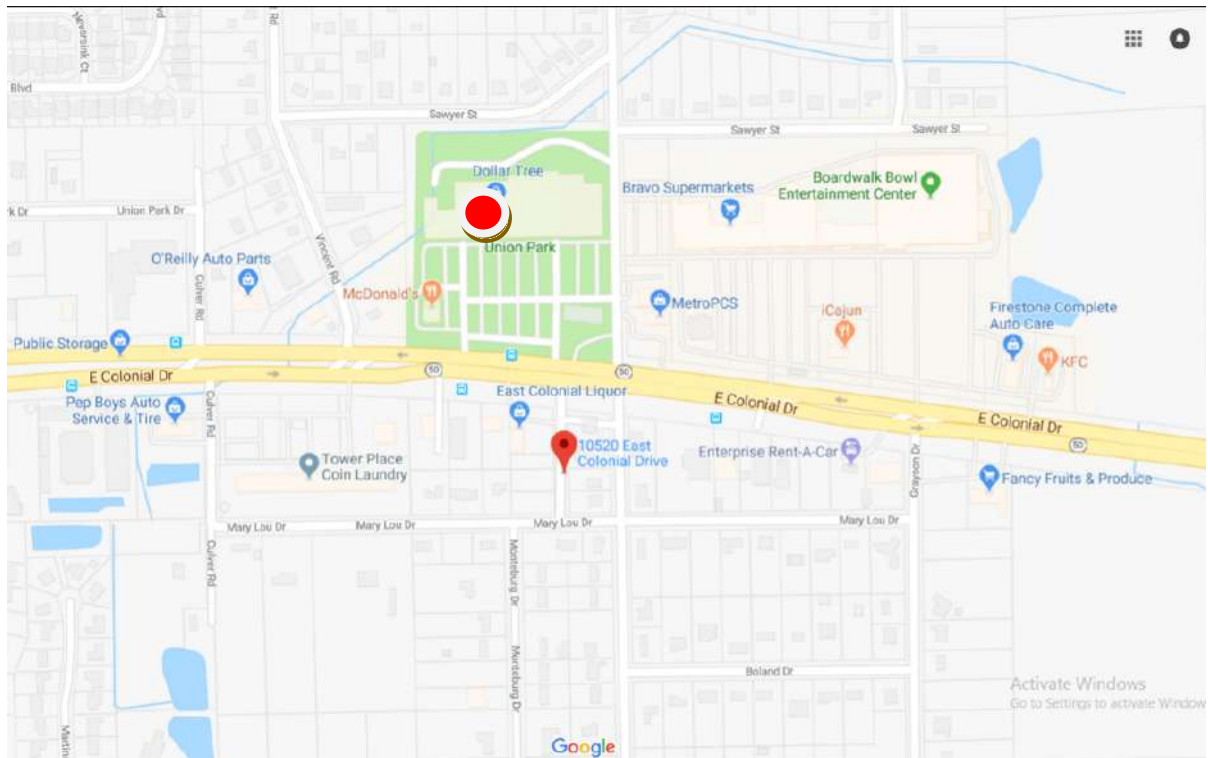
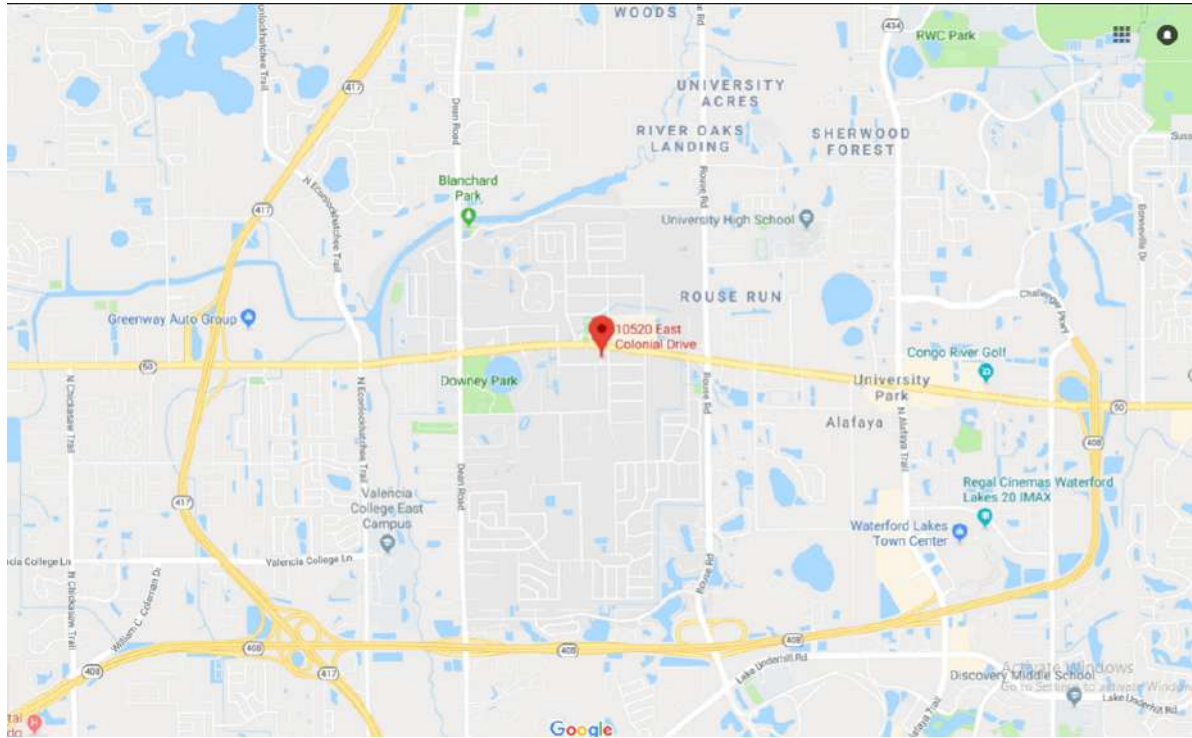
Informe de Valoración

Expediente: Stop N Go Chevron 10520 East Colonial Drive, Orlando, Florida, EUA

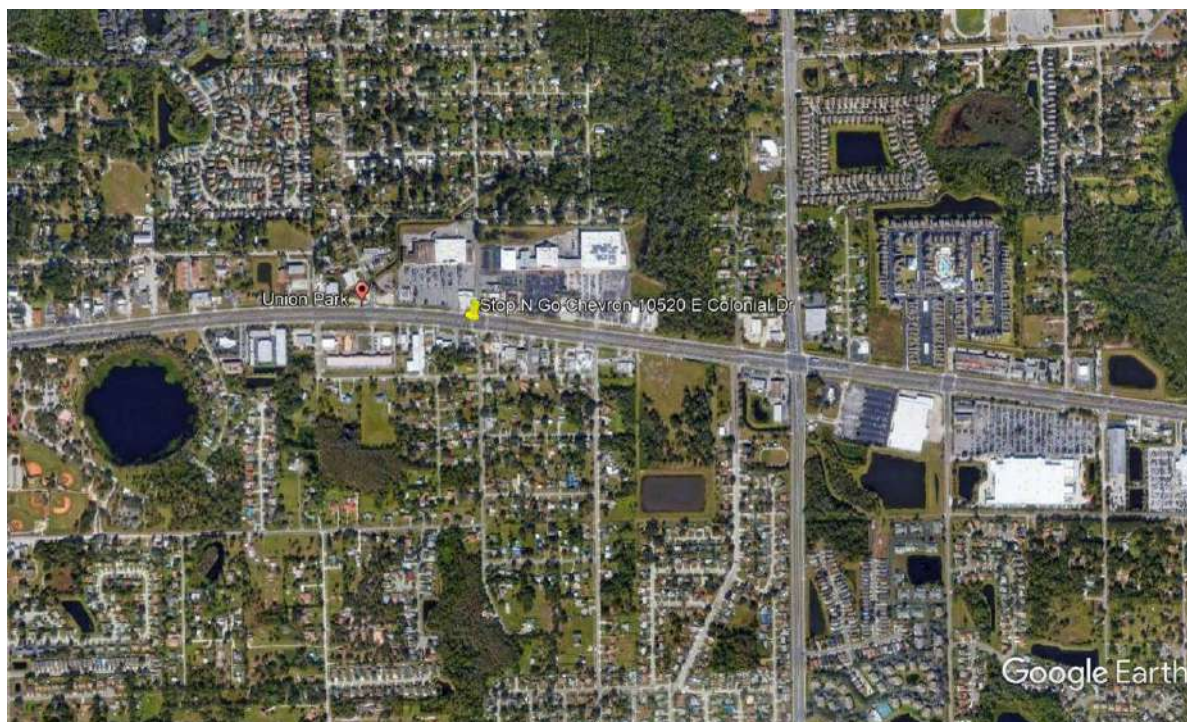
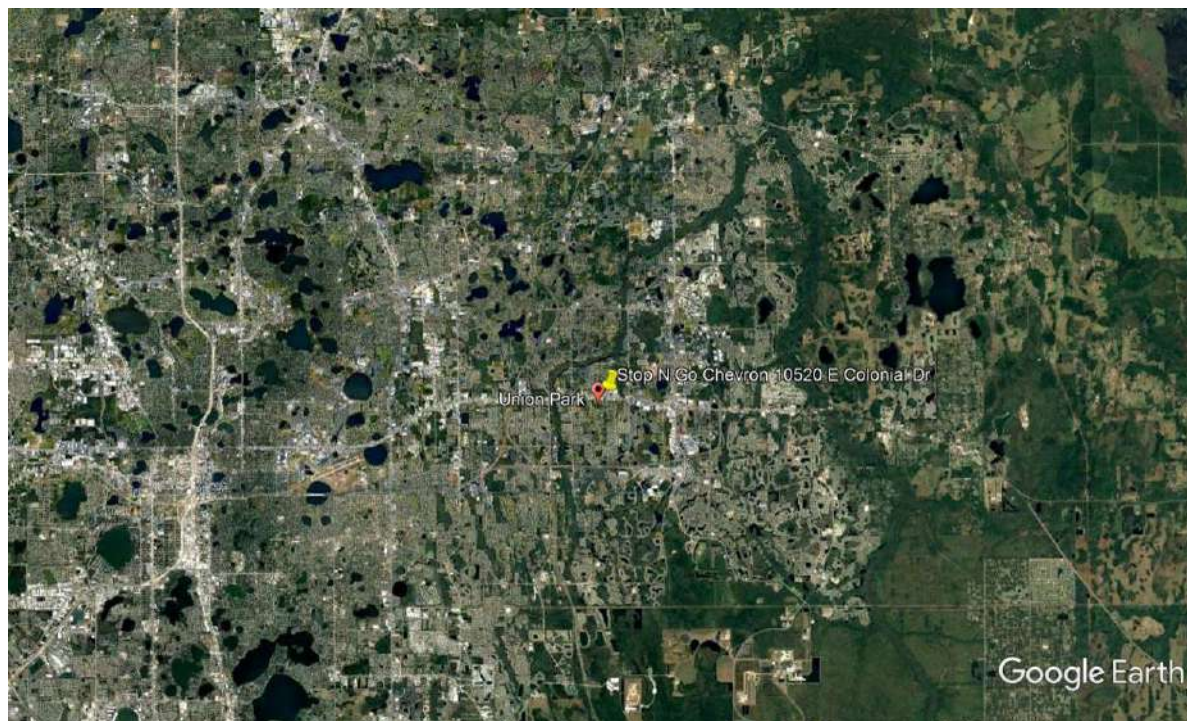
Id. Expediente: 2018-047740-99

Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

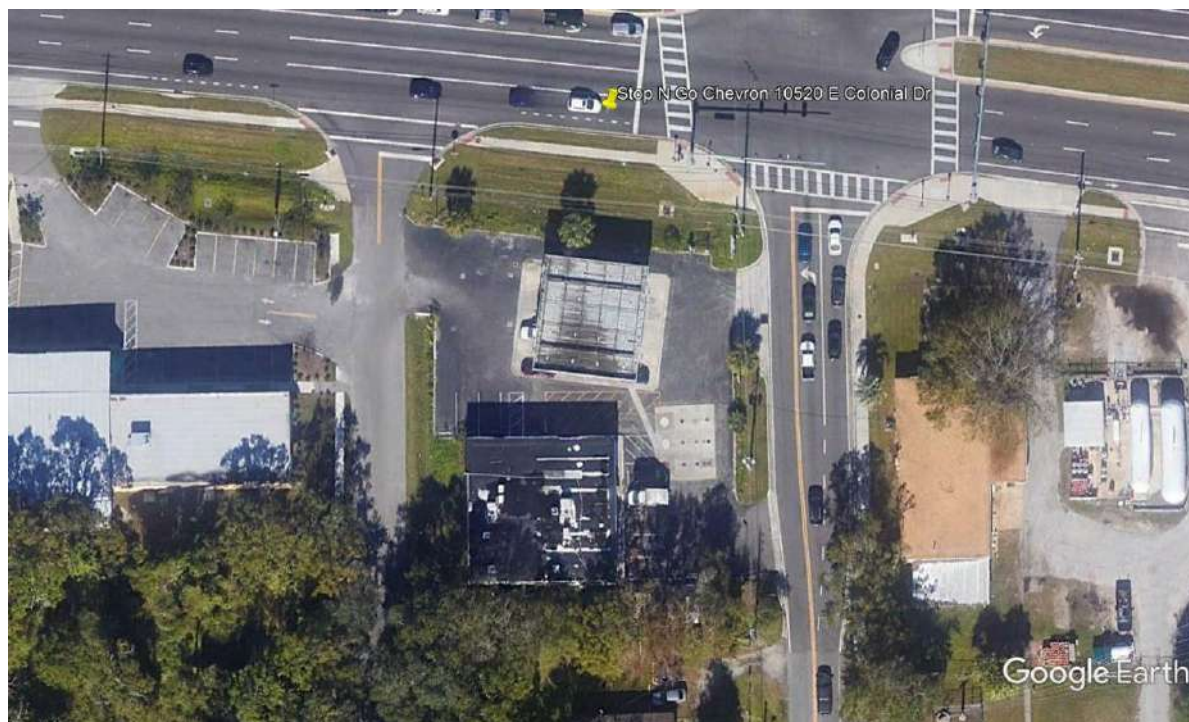
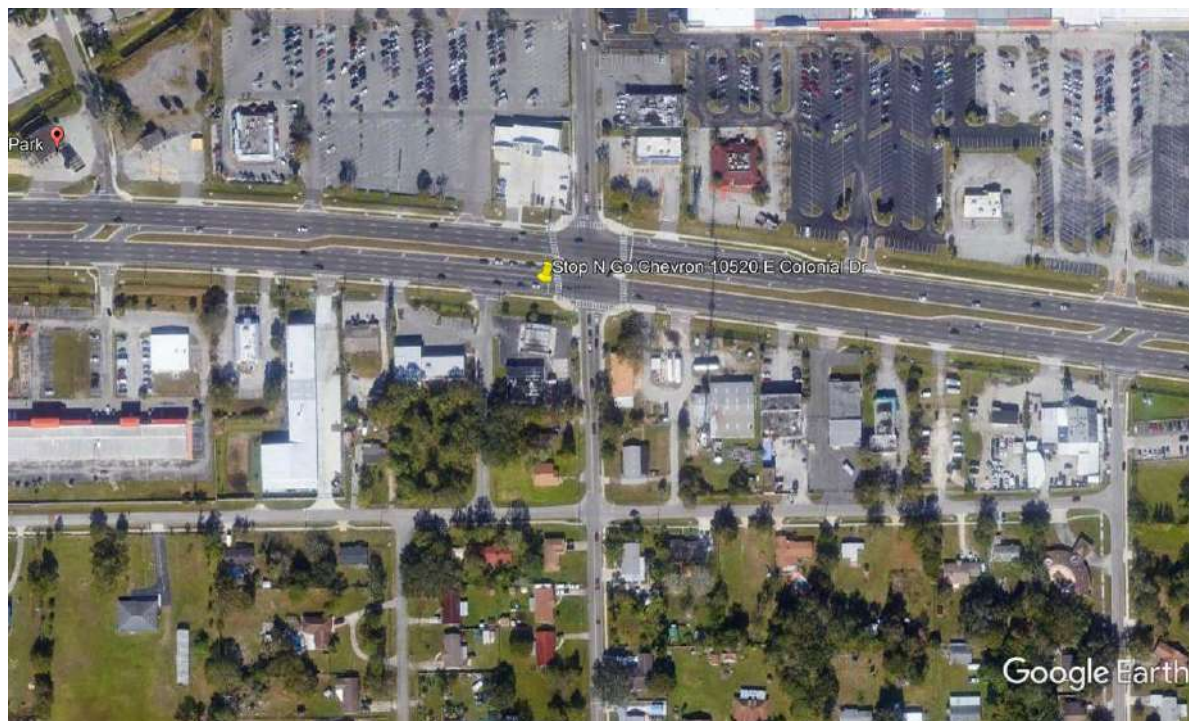
Cliente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.











## 2. Fotografías





Informe de Valoración

Expediente: Stop N Go Chevron 10520 East Colonial Drive, Orlando, Florida, EUA

Id. Expediente: 2018-047740-99

Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

Ciente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.



**Informe de Valoración**

Expediente: Stop N Go Chevron 10520 East Colonial Drive, Orlando, Florida, EUA

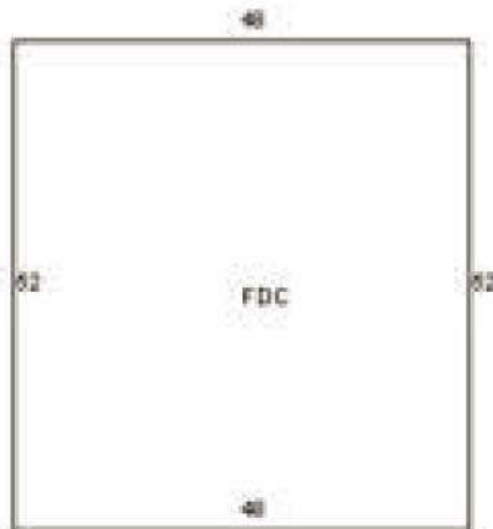
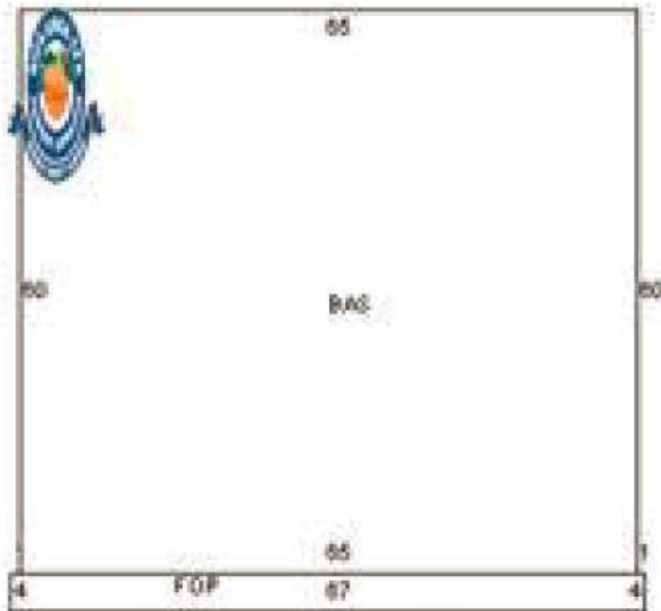
Id. Expediente: 2018-047740-99

Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

Ciente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.



### 3. Planos



Fuente: Oficina de Catastro Condado de Orange

#### 4. Documento de Compra Venta

Prepared by and Return to:  
George G. Pappas  
Pappas Law & Title  
1822 N. Belcher Road Suite 200  
Clearwater, Florida 33765  
Our File Number: 16-4114

DOC# 20160460255  
09/01/2016 11:13:11 AM Page 1 of 4  
Rec Fee: \$35.50  
Deed Doc Tax: \$11,095.00  
DOR Admin Fee: \$0.00  
Intangible Tax: \$0.00  
Mortgage Stamp: \$0.00  
Martha O. Haynie, Comptroller  
Orange County, FL  
SA - Ret To: GEORGE G PAPPAS, P A

*\$1,585,000.-*

For official use by Clerk's office only

STATE OF Florida )  
COUNTY OF Orange ) SPECIAL WARRANTY DEED  
(Corporate Seller)

THIS INDENTURE, made this August <sup>23</sup> 22, 2016, between QUICK FUEL LLC, a Florida Limited Liability company, a corporation, whose mailing address is: 18044 Java Isle Dr., Tampa, Florida 33647, party of the first part, and Inmobiliaria Parkrose Orlando USA, LLC, a Florida limited liability company, whose mailing address is: 1820 North Corporate Lake Blvd. Ste 306, Weston, Florida 33326, party/parties of the second part,

WITNESSETH:

First party, for and in consideration of the sum of TEN AND NO/100 DOLLARS (\$10.00) and other valuable considerations, receipt whereof is hereby acknowledged, does hereby grant, bargain, sell, aliens, remises, releases, conveys and confirms unto second party/parties, his/her/their heirs and assigns, the following described property, to wit:

Lots 1, 2, 3, lying South of East Colonial Drive (State Road 50), and Lots 4 and 5, Block D, FLORAL PARK REALTY CO. SUBDIVISION, according to the plat thereof, as recorded in Plat Book L, Page 42, Public Records of Orange County, Florida.

Subject to the deed restriction referred in Exhibit "A-1" attached hereto; and

Subject, however, to all covenants, conditions, restrictions, reservations, limitations and easements set forth on the Permitted Exceptions exhibit "B" attached hereto and incorporated herein by reference, and to all applicable zoning ordinances and restrictions and prohibitions imposed by governmental authorities, if any.

TOGETHER with all the tenements, hereditaments and appurtenances thereto belonging or in anywise appertaining.

TO HAVE AND TO HOLD the same in fee simple forever.

AND the party of the first part hereby covenants with said party of the second part, that it is lawfully seized of said land in fee simple: that it has good right and lawful authority to sell and convey said land; that it hereby fully warrants the title to said land and will defend the same against the lawful claims of all persons claiming by, through or under the party of the first part.

IN WITNESS WHEREOF, first party has signed and sealed these present the date set forth on August 22, 2016.

Signed, sealed and delivered  
in the presence of:

QUICK FUEL LLC, a Florida Limited Liability company

*[Signature]*  
Witness signature

*Tracy Hudson*  
Print witness name

*[Signature]*  
Witness signature

*George G. Pappas*  
Print witness name

By: *[Signature]*  
Print Name: Ashok K. Raval  
Title: Manager

(Corporate Seal)

State of Florida  
County of Pinellas

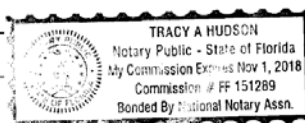
THE FOREGOING INSTRUMENT was acknowledged before me this <sup>23<sup>rd</sup></sup> 22nd day of August, 2016 by Ashok K. Raval, Manager of QUICK FUEL LLC, a Florida Limited Liability company who is personally known to me or who has produced a PHOTO ID as identification.

*[Signature]*  
Notary Public

Print Notary Name

My Commission Expires:

Notary Seal





**EXHIBIT A-1**

(Form of Deed Restriction)

GRANTEE SPECIFICALLY ACKNOWLEDGES THAT IT UNDERSTANDS THE PROPERTY HAS BEEN USED FOR COMMERCIAL PURPOSES INCLUDING THE STORAGE, DISTRIBUTION, AND MARKETING OF MOTOR FUELS, PETROLEUM, PETROLEUM-BASED PRODUCTS, AND OTHER CHEMICALS, AND THAT THE ENVIRONMENT, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO, SOIL AND SUB-SOIL OF THE PROPERTY, AIR, LAND, GROUNDWATER, AND WATER ON, UNDER, NEAR, OR ADJACENT THERETO, AND DRAINS, SEWERS, PIPES, WATER COURSES, AND WATER TABLES AT, ON, UNDER, OR IN THE VICINITY OF THE PROPERTY MAY HAVE BEEN CONTAMINATED OR IMPACTED BY MOTOR FUELS, PETROLEUM, PETROLEUM-BASED PRODUCTS AND OTHER CHEMICALS OR OTHER CONTAMINATION.

The Grantee herein covenants and agrees that, if Grantee undertakes any redevelopment of the Property, Grantee shall, at its sole cost and expense, as part of the redevelopment at Purchaser's sole cost and expense: (i) install a vapor barrier and sealed sumps to prevent the migration of any hazardous materials, petroleum or other contamination into any buildings, underground utilities or storm water retention/detention ponds; and (ii) if required by any governmental agency pursuant to any Environmental Law (defined below), or health or safety law or any other law, regulation, or guidance, or pursuant to the recommendation of an environmental professional exercising due care, install, as part of the redevelopment additional vapor intrusion controls, such as a sub-slab depressurization system ((i) and (ii) collectively the "Engineering Controls Obligation").

The Grantee herein covenants and agrees that the following restrictions, acknowledgements, and covenants (collectively, the "Environmental Restrictions"): (i) shall run with the Property and each portion thereof; and (ii) shall bind and restrict the Property and each portion thereof, and (iii) shall bind and inure to the benefit of the parties hereto, including without limitation, Grantor, Grantee, and their respective heirs, devisees, representatives, successors and assigns.

**Use Restriction.** The Property shall be used solely for industrial or commercial uses and for no other use whatsoever. For the avoidance of doubt, in addition to all other non-industrial or non-commercial uses, the Property, in whole or in part, shall not be used or occupied (if used or occupied at all) for residential purposes; or for the operation of a child care or elder care facility, a nursing home facility or hospice, a medical or dental facility, a school, a church or other place of worship; or as a park; or a hospital; or for agricultural uses. If applicable state or local laws and regulations define residential use, any use that is deemed to be a residential use by such laws and regulations will be deemed enumerated herein.

**Groundwater Use Restriction.** No water supply wells of any kind (including, without limitation, water wells used for drinking, bathing or other human consumption purposes and water wells used for livestock, farming or irrigation) shall be installed or used on the Property (collectively, the "Groundwater Use Restriction"); provided,

however, that the Groundwater Use Restriction does not prohibit the installation or use of any groundwater monitoring, recovery, or extraction wells or similar devices used for or related to the performance of any remediation or monitoring on the Property now or in the future.

**Duration.** The Environmental Restrictions shall run with the Property and each portion thereof and shall be binding upon and inure to the benefit of Grantor and Grantee and shall remain in full force and effect and bind and restrict the Property, unless and until the Environmental Restrictions (or any portion thereof) are released in writing by Cumberland Farms, Inc.

**Notice of Environmental Restrictions upon Conveyance.** Each instrument hereafter conveying any interest in the Property or any portion of the Property shall contain a recital acknowledging the Environmental Restrictions and providing the recording location of this Deed upon such conveyance substantially in the following form: "The real property described herein is subject to the Environmental Restrictions made by Cumberland Farms, Inc., as Grantor, for its benefit and for the benefit of other parties and persons as set forth therein, and recorded with the Special Warranty Deed on the 23<sup>rd</sup> day of June 2015, bearing Document ID 20150323221 as if the same were fully set forth herein." Notwithstanding the foregoing, any failure to include such notice shall not, in and of itself, create any right or claim that any of the Environmental Restrictions or this Deed are void, voidable or otherwise unenforceable in accordance with their terms.

\* OR Book  
10940 page,  
3362

**Effectiveness.** The terms, provisions, covenants, and restrictions set forth in this Exhibit A vest upon the execution and delivery of this Deed by Grantor. If any of the covenants or restrictions contained herein shall be unlawful, void, or voidable for violation of any other statutory or common law rule(s) or regulation(s) imposing time limits, then any such covenants and restrictions shall continue only for the longest period permitted under such statutory or common law rule(s) or regulation(s).

**Future Grantees.** The taking title to the Property (or otherwise succeeding, directly or indirectly, to any of Grantee's right, title or interest in or to the Property), by any succeeding grantee shall be conclusive evidence of such succeeding grantee's agreement to and acceptance of each and all of the terms, provisions, and conditions of this Exhibit A-1, and of such succeeding grantee's agreement to be bound thereby.

**Invalidity or Any Term.** If any term, provision, condition, covenant, or restriction in this Exhibit A-1, to any extent, shall be invalid or unenforceable, the remainder of this Exhibit A (or the application of such term, provision, condition, covenant, or restriction to persons or circumstances other than in respect of which it is invalid or unenforceable) shall not be affected thereby, and each term, provision, condition, covenant, and restriction set forth in this Exhibit A-1 shall be valid and enforceable to the fullest extent permitted by law.


**Remedies.** Grantor shall have all rights and remedies available at law or in equity for any breach by Grantee or any successor or assign of Grantee of the above covenants and agreements. Grantee acknowledges that the breach of any of the covenants or restrictions contained in this Exhibit A-1 on the part of Grantee will result in irreparable harm and continuing damages to Grantor and that Grantor's remedy at law for any such breach or

## **Exhibit "B"**

### **Permitted Exceptions**

1. Reservations, restrictions, easements and dedication as set forth on Plat Book L, Page 42, Public Records of Orange County, Florida.
2. Easement in favor of Florida Power Corporation, recorded in Official Records Book 1425, Page 848; as affected by Partial Release of Easement recorded in Official Records Book 3125, Page 1601.
3. Matters set forth on Special Warranty Deed recorded in Official Records Book 10940, Page 3362.
4. Rights of parties in possession pursuant to lease agreement between Quick Fuel, LLC as landlord and Colonial Fuel, LLC.
5. Taxes and assessments for the year 2016 and subsequent years which are not yet due and payable.

## 5. Ficha Catastral - Descripción


 **HICK SINGH, CFA - ORANGE COUNTY PROPERTY APPRAISER**

Searches Sales Search Results **Property Record Card** My Favorites

Sign up for e-Noti

**10520 E Colonial Dr** < 17-22-31-2772-04-010 >

Name(s) Inmobiliaria Property Holdings Corp	Physical Street Address 10520 E Colonial Dr
Property Name Stop N Go	Postal City and Zipcode Orlando, FL 32817
Mailing Address On File 1820 N Corporate Lakes Blvd Ste 306 Weston, FL 33326-3269	Property Use 1110 - Retail Conv Store
Incorrect Mailing Address?	Municipality Un-Incorporated

1 of 2 - Click To View Or Upload  
  
 312217277204010 10/08/2008

Property Features **Values, Exemptions and Taxes** Sales Analysis Location Info Market Stats Update Inform

**Property Description** View I

FLORAL PARK REALTY CO SUB L/42 LOTS 1 THROUGH 5 (LESS H/W) BLK D


**Total Land Area** 26,124 sqft (+/-) | 0.60 acres (+/-) [GIS Calculated](#) [Notice](#)

**Land**

Land Use Code	Zoning	Land Units	Unit Price	Land Value	Class Unit Price	Class Value
1110 - Retail Conv Store	C-1	26600 SQUARE FEET	\$17.00	\$452,200	\$0.00	\$452,200

Page 1 of 1 (1 total records)

**Buildings** View Orange County Perr

Important Information		Structure				
	<b>Model Code:</b>	04 - Commercial	<b>Actual Year Built:</b>	1976	<b>Gross Area:</b>	6664 sqft
	<b>Type Code:</b>	1110 - Retail Conv Store	<b>Beds:</b>	0	<b>Living Area:</b>	3900 sqft
	<b>Building Value:</b>	\$268,326	<b>Baths:</b>	0.0	<b>Exterior Wall:</b>	Concrete Block Stucco
	<b>Estimated New Cost:</b>	\$387,755	<b>Floors:</b>	1	<b>Interior Wall:</b>	Decorative Wall Construction

Page 1 of 1 (1 total records)

**Extra Features**

Description	Date Built	Units	XFOB Value
PKSP - Parking Space	01/01/1990	12 Unit(s)	\$12,000

Page 1 of 1 (1 total records)

## 6. Ficha Catastral - Impuestos a la Propiedad



[Searches](#) | 
 [Sales Search](#) | 
 [Results](#) | 
 [Property Record Card](#) | 
 [My Favorites](#) | 
 [Sign up for e-Notify...](#)

### 10520 E Colonial Dr < 17-22-31-2772-04-010 >

Name(s)	Physical Street Address
Inmobiliaria Property Holdings Corp	10520 E Colonial Dr
Property Name	Postal City and Zipcode
Stop N Go	Orlando, FL 32817
Mailing Address On File	Property Use
1820 N Corporate Lakes Blvd Ste 306	1110 - Retail Conv Store
Weston, FL 33326-3269	Municipality
Incorrect Mailing Address?	Un-Incorporated

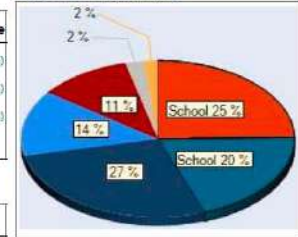


[Property Features](#) | 
 [Values, Exemptions and Taxes](#) | 
 [Sales Analysis](#) | 
 [Location Info](#) | 
 [Market Stats](#) | 
 [Update Information](#)

#### Historical Value and Tax Benefits

Tax Year	Land	Building(s)	Feature(s)	Market Value	Assessed Value
2018	\$452,200	+	\$268,326	+\$12,000 = \$732,526 (8.7%)	<b>\$732,526</b> (8.7%)
2017	\$410,970	+	\$257,224	+\$6,000 = \$674,194 (19%)	<b>\$674,194</b> (19%)
2016	\$399,000	+	\$160,597	+\$6,000 = \$565,597 (65%)	<b>\$565,597</b> (65%)
2015	\$172,900	+	\$163,103	+\$6,000 = \$342,003	<b>\$342,003</b>

#### 2018 Tax Breakdown



#### 2018 Taxable Value and Estimate of Proposed Taxes

Taxing Authority	Assd Value	Exemption	Tax Value	Millage Rate	Taxes %
Public Schools: By State Law (Rle)	\$732,526	\$0	\$732,526	4.0510 (-4.05%)	<b>\$2,967.46</b> 25%
Public Schools: By Local Board	\$732,526	\$0	\$732,526	3.2480 (0.00%)	<b>\$2,379.24</b> 20%
Orange County (General)	\$732,526	\$0	\$732,526	4.4347 (0.00%)	<b>\$3,248.53</b> 27%
Unincorporated County Fire	\$732,526	\$0	\$732,526	2.2437 (0.00%)	<b>\$1,643.57</b> 14%
Unincorporated Taxing District	\$732,526	\$0	\$732,526	1.8043 (0.00%)	<b>\$1,321.70</b> 11%
Library - Operating Budget	\$732,526	\$0	\$732,526	0.3748 (0.00%)	<b>\$274.55</b> 2%
St Johns Water Management District	\$732,526	\$0	\$732,526	0.2562 (-5.95%)	<b>\$187.67</b> 2%
			<b>16.4127</b>		<b>\$12,022.72</b>

#### 2018 Non-Ad Valorem Assessments

Levying Authority	Assessment Description	Units	Rate	Assessment
There are no Non-Ad Valorem Assessments				

**2018 Estimated Gross Tax Total: \$12,022.72**

#### 2018 Tax Savings Tax Savings

Your property taxes without exemptions would be: \$12,022.72  
 Your ad-valorem property tax with exemptions is: - \$12,022.72  
**Providing You A Savings Of: = \$0.00**



## 7. Contrato de arrendamiento (reproducción parcial)

### STATE OF FLORIDA COUNTY OF ORANGE

#### LEASE AGREEMENT

THIS LEASE AGREEMENT ("Lease") is made and entered into this 9th day of February, 2016, and having an effective date of Jan. 1, 2016, and amends and restates in its entirety the lease dated 18th day of May, 2015 by and between Quick Fuel LLC, a Florida limited liability company ("Landlord"), and Colonial Fuel LLC, a Florida Limited Liability Company ("Tenant").

#### WITNESSETH:

Landlord and Tenant desire to enter into a lease agreement for the premises that consists of the free standing convenience store and gas station facilities located at 10526 E. Colonial Dr., Orlando, FL 32817 (the "Leased Premises") with the parcel more particularly described Exhibit A and depicted on the attached Exhibit B (the "Property"). Landlord and Tenant desire to enter into this Lease for the Leased Premises and all improvements located at the Property.

NOW THEREFORE, in consideration of the covenants set forth in this Lease, to all of which Landlord and Tenant agree as follows:

1. DEMISE OF PREMISES. Landlord demises to Tenant, and Tenant leases from Landlord the Leased Premises including the portion of the building, canopy and pump station area including the underground petroleum facilities and equipment set forth on Exhibit C, and other improvements as provided below. In addition, Tenant shall have non-exclusive use of the common areas, driveways, parking area, and sidewalks for ingress and egress into the Leased Premises for Tenant and Tenant's business invitees.

2. INITIAL TERM OF LEASE. Tenant will have and hold the Leased Premises together with all appurtenances, rights, privileges and easements belonging or appertaining to the Property, for an initial term commencing on Jan. 1, 2016, and ending on the 240<sup>th</sup> month (the "Initial Term"). Tenant shall provide a security deposit of \$20,000.00 (the "Security Deposit"). The Security Deposit is to be held by Landlord as security for the performance by Tenant of all obligations imposed on Tenant hereunder. If Tenant shall perform all such obligations, one-half of the Security Deposit shall be refunded to Tenant no later than June 30, 2020, without interest, and the remaining portion of the Security Deposit shall be refunded to Tenant at the end of the Term. If Tenant shall default in any such obligation and fails to cure such default per the terms herein, Landlord shall be entitled to apply the Security Deposit, pro tanto, toward Landlord's damages and Tenant shall replenish the Security Deposit to the full amount within ten (10) days after receipt of a written notice from Landlord which sets forth the amount to be replenished. If the Security Deposit is not fully restored, it shall constitute an Event of Default under the terms of this Lease, and Landlord shall have the benefit of all remedies permitted pursuant to the terms of this Lease and the laws of the State of Maryland. The Security Deposit shall not be considered an advance payment of rent or a measure of Landlord's damages in case of default by Tenant. Landlord may commingle the Security Deposit with other monies of

Landlord. In the event of the sale or transfer of Landlord's interest in the Building, Landlord shall have the right to transfer the Security Deposit to the purchaser or transferee and upon such transfer Tenant shall look only to the new landlord for the return of the Security Deposit and Landlord shall thereupon be released from all liability to Tenant for the return of or accounting for the Security Deposit.

3. RENT. Tenant will pay to Landlord fixed rent ("Fixed Rent") of TEN THOUSAND DOLLARS per month (\$120,000/annum) Absolute Triple Net with No Landlord responsibilities whatsoever payable on or before the first day of each month beginning on the ("Rent Commencement Date") and continuing until the first Adjustment Date, as provided below. In addition to the fixed rent, Tenant will pay Landlord applicable sales tax assessed by the State of Florida on rent and on other sums payable from Tenant to Landlord in accordance with this Lease. Tenant will not be deemed late in making a fixed rent payment unless Landlord does not receive the payment on or before the tenth day of the month. In the event that Tenant fails to make its fixed rent payment by the tenth day of the month more than once in any 12 month period, and Tenant promptly received notice of each late payment from Landlord, then any subsequent late payment of fixed rent, until Tenant has made its fixed rent payments on a timely basis for a 12 consecutive month period, will incur a late payment charge equal to six percent of the payment amount.

The new Fixed Rent will be payable in consecutive monthly installments on the first day of each month until the next Adjustment Date, or the expiration of the term, as the case may be. Landlord's delay or the failure of Landlord, beyond commencement of any Adjustment Date, in computing or billing for these adjustments will not impair the continuing obligation of Tenant to pay the rent adjustments, and Tenant will pay Landlord the sums owed within ten (10) calendar days of receipt of a bill therefor. In applying the foregoing formula for Fixed Rent adjustments, the following terms have the following meanings:

"Adjustment Date" means the first day of the first full month following the fifth (5<sup>th</sup>) anniversary of the Rent Commencement Date and each successive fifth (5<sup>th</sup>) anniversary thereof during the entire initial term and option term of this Lease, it being the intention of the parties that Fixed Rent shall be subject to 10% adjustment every five (5) years during the entire term of this Lease, including extensions. "Initial Fixed Rent" means the Fixed Rent payable by Tenant for the first full calendar month of the first Lease Year.

RENT SCHEDULE	
Years:	1-5 \$120,000/Annum
Years:	6-10 \$132,000/Annum
Years:	11-15 \$145,200/Annum
Years:	16-20 \$159,720/Annum
OPTIONS	
Years:	21-25 \$176,692/Annum

Years:	26-30 \$193,261/Annum
Years:	31-35 \$203,777/Annum
Years:	36-40 \$233,846/Annum

4. COVENANT OF TITLE AND AUTHORITY. Landlord covenants and warrants that Landlord has full right and lawful authority to enter into this Lease for the full Initial Term and all extensions; that at the time of delivery, Landlord will own fee simple title to the Leased Premises; that the Leased Premises are encumbered by a mortgage and deed restriction. Landlord may replace or further encumber the Property so long as Tenant is provided a nondisturbance agreement that is consistent with Paragraph 17 of this Lease.

5. USE OF PREMISES. Landlord agrees that the Leased Premises may be used for the conduct of a Gas Station and Convenience Market. Tenant will not be obligated to continuously occupy or operate a business on the Leased Premises. Whether or not Tenant is occupying or conducting business on the Leased Premises, Tenant will be responsible for paying the rent and other sums due Landlord under this Lease and for performing Tenant's other obligations subject to and in accordance with the provisions of this Lease. In the event that no business is conducted on the Leased Premises for three consecutive months for reasons other than strikes, lock-outs, labor troubles, failure of power or other utilities, fire or other casualty, restrictive governmental laws or regulations, riots, insurrection, war or other reason not the fault of Tenant or for any cause beyond Tenant's reasonable control or for remodeling or renovations, then Landlord will have the option, to be exercised within 30 days after the expiration of said six month period, to terminate this Lease upon 30 days prior written notice to Tenant.

6. TERM EXTENSIONS. The term of this Lease will be automatically extended one period at a time for one (1) successive period of twenty years ("extended term") unless Tenant gives written notice to Landlord canceling the next extended term at least 180 days before the extended term is scheduled to begin. If Tenant gives such notice, then this Lease will expire the day before the extended term is scheduled to begin. All of the terms, covenants and conditions of this Lease will apply to each extended term except the amount of Fixed Rent during the Renewal Terms will continue to be increased in accordance with Paragraph 3 upon each Adjustment Date occurring during a Renewal Term; it being the intention of the parties that rental adjustments continue to be calculated in the same manner used to calculate Fixed Rent during the Initial Term.

For all purposes under this Lease, the phrases "the term of this Lease" and "lease term" will mean the Initial Term and any extended term that comes into effect. Tenant will be responsible for paying sales or similar taxes, if any, that are payable with respect to rents or other sums paid by Tenant under this Lease.

7. ALTERATIONS BY TENANT. Tenant will have the right at all times after the date of this Lease to make, at its own expense, any changes, improvements, alterations and additions to the Leased Premises that Tenant desires, except that Tenant will not make any structural alterations or improvements without Landlord's prior written consent, which consent will not be unreasonably withheld or delayed. Any alterations and improvements made by Tenant will be done in a good and workmanlike manner and in accordance with applicable



code requirements.

Tenant agrees to pay promptly when due all charges for labor and materials in connection with any work done by Tenant to the Leased Premises so that the Leased Premises will not be subject to liens resulting from such labor and materials. If any mechanic's or other lien is filed against the Leased Premises arising out of any labor or material furnished to Tenant pursuant to a contract with Tenant, then Tenant will cause the lien to be canceled and discharged of record by payment or bond within 60 days after Tenant receives written notice of the lien from Landlord. Tenant will defend on Landlord's behalf, at Tenant's sole cost and expense, any action, suit or proceeding for the enforcement of any such lien, and Tenant will pay any damages and satisfy and discharge any judgment entered thereon. Tenant agrees that Landlord's interest shall not be subject to liens for improvements made by Tenant on the Leased Premises and to the extent required under Florida Statutes 713.10, this Lease expressly prohibits such liability.

8. **FIXTURES.** Tenant has the right to install on the Leased Premises any fixtures and equipment Tenant desires for the operation of its business. Tenant will, on termination of this Lease, and may at any time during the lease term, remove from the Leased Premises all shelving, fixtures and equipment that Tenant installed. Tenant will repair any damage to the Leased Premises caused by Tenant's removal of its shelving, fixtures and equipment.

Tenant agrees that all of Tenant's personal property of every kind or description which may at any time be in the Leased Premises will be at the Tenant's sole risk

9. **UTILITIES.** Utilities means water, sanitary sewer service, natural gas (if available) and electrical service ("Utilities") Tenant will pay directly to the utility providers all deposits required to initiate service and all charges for all Utilities used by Tenant on the Leased Premises. Tenant will have no obligation to pay to Landlord any charges or fees billed to Landlord by any utility provider, except for any such charges or fees which in any way relate to Tenant's use of the Leased Premises or as otherwise specifically stated in this Lease.

10. **DAMAGE AND DESTRUCTION.** From and after the date Tenant accepts delivery of the Leased Premises, if the building or the parking, service or access areas on the Leased Premises are damaged or destroyed by fire or other casualty, then Tenant will promptly, at Tenant's expense, remove all debris and repair, restore or rebuild the Leased Premises so that they will be substantially the same as they were immediately prior to the damage or destruction. Landlord will cooperate in such restoration or rebuilding. Tenant's obligation will include performing all work necessary to cause the Leased Premises to comply with then currently applicable building and fire codes. If any portion of the Leased Premises are damaged or destroyed, rents and other charges will continue to be due and payable by Tenant, and the Lease shall remain in full force and effect as if no damage or destruction had occurred.

Notwithstanding the foregoing, if (i) ten percent (10%) or more of the square footage of the building on the Leased Premises is damaged or destroyed, or (ii) if Tenant's access to the building is impaired for more than ninety (90) calendar days; or (iii) Tenant cannot operate its normal business from the Leased Premises for a period of ninety (90) days, and the damage referred to in clauses (i) through (iii) occurs during the last two years of the Initial

Term of this Lease or the last two years of any extended term, then Tenant will not be obligated to rebuild the Leased Premises and may terminate this Lease by giving written notice to Landlord. If Tenant elects not to rebuild the building on the Leased Premises for one of the foregoing reasons, then Tenant will pay Landlord the insurance proceeds within sixty (60) days after Tenant's receipt thereof.

#### 11. INSURANCE AND INDEMNITY.

(a) Tenant will bear the risk of loss of the Leased Premises and will obtain and keep in force a commercial property insurance policy covering the Leased Premises for their full replacement cost against loss or damage by perils covered by the special cause of loss form (and including hurricane coverage) for 100% of replacement value. Tenant's policy shall contain an ordinance and law endorsement and will provide debris removal coverage. Tenant will obtain and keep in force commercial property insurance covering Tenant's personal property on the Leased Premises for its full replacement cost against loss or damage by perils covered by the special cause of loss form or its equivalent (including hurricane coverage). Tenant will obtain and keep in force a commercial general liability insurance policy with limits of not less than \$1,000,000 for each occurrence and \$2,000,000 general aggregate insuring Tenant against liability for bodily injury, death and property damage with respect to occurrences on the Leased Premises. Additionally, Tenant shall maintain pollution coverage with minimum limits of coverage in the amounts of \$1,000,000 per occurrence, or such higher limits as required by Landlord's lender or pursuant to Federal, State or local law or regulations. The insurance carried by Tenant may be provided by a primary policy or a combination of primary and excess or umbrella policies. Landlord will be named as an additional insured under Tenant's liability coverages.

(b) Tenant's insurance policies and coverages must be issued by financially responsible insurers that are duly authorized to do business in the state where the Leased Premises are located. The commercial property insurance policy covering the Leased Premises for their full replacement cost against loss or damage by perils covered by the special cause of loss form (and including hurricane coverage) or its equivalent will name Landlord's mortgagee as an additional loss payee. At least once per calendar year, Tenant will provide to Landlord a certificate of insurance from each insurer. The certificates of insurance will evidence the required coverages and name Landlord as a certificate holder and additional insured.

(c) Subject to Paragraph 15, MUTUAL WAIVER (which pertains to first party real or personal property losses), from and after the date possession of the Leased Premises is delivered to Tenant, and thereafter during the term of this Lease, Tenant will defend, indemnify and save Landlord harmless from any claim, liability, loss, cost or expense (including reasonable attorney's fees and litigation expenses) on account of any injury or death to any third person, or damage to any third person's property, occurring in the Leased Premises, or arising out of Tenant's failure to perform its obligations under this Lease, provided that the injury, death, or property damage was not caused by the negligent or intentional acts or omissions of Landlord or its agents or employees. The obligations of Tenant set forth in this Paragraph will survive the expiration or termination of this Lease until they are fully satisfied.

#### 12. MAINTENANCE AND REPAIRS. Tenant will maintain and keep in good

repair and replace when necessary all portions of the building constituting part of the Leased Premises, whether interior or exterior, including without limitation, the roof, exterior walls, canopy, gutters, downspouts, doors, door closures and glass in windows and doors, electrical and plumbing systems, and heating and air conditioning systems, and also all structural portions of the building. Tenant will also maintain the existing landscaping and keep the parking, service and access areas (and other exterior areas, if any) maintained and in a good state of repair and properly lighted, including the removal of snow, ice, trash, weeds and debris. In addition to its other maintenance obligations, Tenant shall undertake recurring and nonrecurring refurbishment as set forth on Exhibit D. ✕

13. TAXES. Landlord will make all payments required to be made under the terms of any mortgage or deed of trust made by Landlord that is now or later becomes a lien on the Leased Premises.

Beginning on the Rent Commencement Date, Tenant will pay directly to the taxing authority all real estate taxes, including but not limited to all ad valorem and non-ad valorem taxes, which may be levied against the Leased Premises from the rent commencement date set forth above to the end of the term of this Lease. Tenant will also pay all operating license fees and taxes related to the conduct of its business, and ad valorem and non-ad valorem taxes levied upon its trade fixtures, inventory and stock of merchandise. Any taxes, excluding business related taxes, in the year in which this Lease will end will be apportioned between Landlord and Tenant on a per diem basis. Landlord will direct the taxing authority to send tax bills directly to Tenant commencing on the Rent Commencement Date. In the event Landlord receives any tax bills on the Leased Premises, it will forward them to Tenant within ten days following receipt.

If Landlord receives notice of any planned increase in the assessed value of the Leased Premises, Landlord will promptly send such notice to Tenant. Tenant will have the right to contest, by appropriate proceedings in Landlord's or Tenant's name, the validity or amount of any increase in the assessed value of the Leased Premises. Landlord agrees to cooperate with Tenant in contesting any such increase. Landlord also agrees to cooperate with Tenant in applying for and pursuing any exemption from or abatement of real estate taxes or any increase in such taxes, including but not limited to relief from increases in real estate taxes resulting from an increased assessment of the Leased Premises due to any improvements made to the Leased Premises by Landlord or Tenant prior to the rent commencement date.

#### 14. DEFAULTS; REMEDIES.

(a) The occurrence of any of the following shall constitute a default of this Lease by Tenant (each an "Event of Default"):

(i) Failure by Tenant to pay any Rent or any other charge required to be paid under this Lease and such continues for 3 business days after written notice from Landlord; or

(ii) Transfer or attempted Transfer of this Lease by Tenant contrary to the provisions of Paragraph 27; or



(iii) Failure by Tenant after 10 days notice to maintain and deliver evidence of insurance as required in Paragraph 11; or

(iv) Except where a specific time period is otherwise set forth for Tenant's performance in this Lease, any failure by Tenant to observe or perform any other provision, covenant or condition of this Lease to be observed or performed by Tenant where such failure continues for 30 days after written notice thereof from Landlord to Tenant; provided that if the nature of such default is such that the same cannot reasonably be cured within a 30 day period, Tenant shall not be deemed to be in default if it diligently commences such cure within such period and thereafter diligently proceeds to rectify and cure such default, but in no event exceeding a period of time in excess of 90 days after written notice thereof from Landlord to Tenant; or

(v) Abandonment of the Leased Premises by Tenant as set forth in Paragraph 5;  
or

(vi) The failure by Tenant to observe or perform according to the any specific requirement of this Lease where such failure continues for more than 10 business days after notice from Landlord.

In any such case Landlord may immediately or any time before the default is corrected on ten days' written notice to Tenant terminate this Lease, and Tenant will forthwith quit and surrender the Leased Premises, but Tenant will remain liable as hereinafter provided. Landlord may, with or without terminating this Lease, immediately or at any time before the default is corrected, reenter and resume possession of the Leased Premises and remove all persons and property therefrom by a suitable action or proceeding at law or in equity without being liable for trespass. No re-entry by the Landlord will be deemed an acceptance or a surrender of this Lease.

Following any such re-entry, Landlord will use reasonable efforts to relet the Leased Premises for a commercially reasonable rent taking into consideration the condition of the Leased Premises and general market conditions. Landlord shall be deemed to have used reasonable efforts in compliance with this Paragraph if Landlord engages a licensed real estate broker experienced with similar commercial properties in the area in which the Leased Premises is situated and advertises or lists the Leased Premises for lease through such broker. Such reletting may be for a period equal to or greater or less than the remainder of the term of this Lease and upon such terms and concessions as the Landlord will deem reasonable to any tenant or tenants and for any use and purpose which Landlord may deem appropriate. If this Lease will be terminated as provided in this Paragraph, after crediting any rents and other charges due upon reletting, then Landlord will be entitled to recover from Tenant and Tenant will pay to Landlord the following: (1) an amount equal to all reasonable expenses incurred by Landlord in recovering possession of the Leased Premises; (2) all reasonable costs and charges for the care of the Leased Premises while vacant; (3) an amount equal to all reasonable expenses incurred by Landlord in connection with reletting the Leased Premises or any part thereof, including brokers commissions, advertising expenses and the cost of making any repairs Tenant was obligated to make (but specifically excluding any costs for renovating or remodeling the Leased Premises for a new tenant and any attorney's fees to negotiate a new lease); and (4) unless Landlord is entitled to accelerate the monetary obligations of Tenant as hereinafter provided, the rent and other charges required to be paid by Tenant under this Lease which amounts will be due and

payable by Tenant to Landlord on the several days on which such rent and other charges would have become due and payable had this Lease not been terminated.

Separate actions may be instituted by Landlord against Tenant from time to time to recover any damages which, at the trial of any such action, will then or theretofore have become due and payable to Landlord under any provisions hereof without waiting until the end of the term of this Lease or to recover future rent as hereinafter set forth, and neither the institution of suit or suits, proceeding or proceedings or the entering of judgment will bar Landlord from bringing a subsequent suit or proceeding for damages of any kind thereafter suffered. It is expressly agreed that forbearance on the part of Landlord in the institution of any suit or entry of judgment for any part of the rent herein reserved to Landlord will in no way serve as a defense against nor prejudice subsequent action for later rent. Mention in this Lease of any particular remedy will not preclude Landlord from any other remedy at law or in equity and Landlord will have all remedies and rights available to it at law or equity in addition to all remedies set forth herein except Landlord will not have the right to lock Tenant out of the Leased Premises without a court order and Landlord will not have the right to accelerate any monetary obligations of Tenant.

Notwithstanding the foregoing, if any installment of Rent is more than ninety (90) days overdue, Landlord may elect to recover:

(i) The worth at the time of any unpaid rent which has been earned at the time of such termination; plus

(ii) The worth at the time of award of the amount by which the unpaid rent which would have been earned after termination until the time of award exceeds the amount of such rental loss that Tenant proves could have been reasonably avoided; plus

(iii) The worth at the time of award of the amount by which the unpaid rent for the balance of the Lease Term after the time of award exceeds the amount of such rental loss that Tenant proves could have been reasonably avoided; plus

(iv) Any other amount necessary to compensate Landlord for all the detriment proximately caused by Tenant's failure to perform its obligations under this Lease.

15. SURRENDER OF POSSESSION. Upon the termination of this Lease, unless Landlord and Tenant enter into another Lease or other agreement for the Leased Premises, Tenant will surrender the Leased Premises broom clean and in good repair, ordinary wear and tear, damage by fire or other casualty and Landlord's maintenance and repair obligations excepted.

16. MUTUAL WAIVER. Landlord and Tenant hereby release all claims and waive all rights of recovery against each other and their directors, officers, agents, employees, successors, sublessees or assigns, for any loss or damage to each party's respective property caused by or resulting from fire or other casualty of whatsoever origin even if caused by negligence, to the extent that the loss or damage is covered by insurance or is required by the terms of this Lease to be covered by insurance. However, nothing contained in this Paragraph will affect Tenant's obligation to repair or rebuild the Leased Premises as otherwise stated in this Lease. All policies insuring the property of Landlord or Tenant will contain a provision or endorsement by which the insurer waives all rights of

subrogation against the other party to this Lease and their directors, officers, agents, employees, successors, sublessees and assigns.

17. SUBORDINATION TO MORTGAGES. Upon Landlord's request, Tenant will sign, acknowledge and deliver to Landlord Tenant's standard form Subordination, Non-Disturbance and Attornment Agreement ("SNDA") or a form reasonably requested by Landlord. The SNDA will provide that this Lease will be subordinated to the lien of the mortgage or deed of trust ("Mortgage") that Landlord is placing on the Leased Premises, but that Tenant's rights under this Lease will not be impaired or diminished, its tenancy will not be disturbed or affected by any default under the Mortgage and in the event of foreclosure, this Lease will continue in full force and effect, and Tenant's rights, including any rights to extend the lease term will survive. During the term of this Lease, Tenant will provide one SNDA free of charge. Any subsequent SNDA provided by Tenant will be subject to a processing fee payable to Tenant not to exceed \$300.00. Landlord agrees to provide to Tenant free of charge an SNDA from every Mortgage holder within 30 days of the date Landlord acquires the Leased Premises.

18. HOLDING OVER. If Tenant remains in possession of the Leased Premises after the expiration of the term of this Lease, then all the provisions of this Lease that are applicable during the final year of the lease term will continue to apply, except that Tenant will pay, as fixed rent, an amount equal to 130% of the monthly fixed rental payment due for the last month of the lease term immediately preceding the hold over and Landlord and Tenant will each have the right to terminate this Lease by giving written notice of termination. The effective date of termination will be the date the termination notice is received by Landlord or Tenant, as applicable. Tenant will be in default if Tenant fails to vacate and surrender the Leased Premises to Landlord by the end of the 10th day after receiving Landlord's notice of termination.

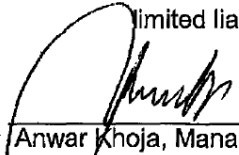
19. NOTICES. (a) All notices from Tenant to Landlord or Landlord to Tenant must be in writing to be effective. Notices sent via fax and e-mail will be effective between Landlord and Tenant, except that notices sent by Tenant, notices of default sent by either party including any notice intending to start a cure period or any notice sent to change the notice address of Landlord or Tenant must be sent to the address set forth below either by (i) United States mail sent via Certified Mail, Return Receipt Requested, or by (ii) commercial national delivery service capable of providing written proof of delivery. Any notice sent by certified mail or commercial delivery service will be deemed given when mailed even if the party to whom the notice is sent refuses to accept delivery.

As to Landlord:       QUICK FUEL LLC  
                              18044 Java Isle Dr.  
                              Tampa, FL 33647

As to Tenant:         COLONIAL FUEL LLC  
                              10526 E. Colonial Dr.  
                              Orlando, FL 33647

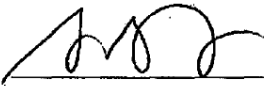
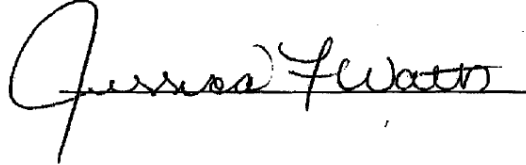
Either Landlord or Tenant may change its notice address by giving written notice to the other party of the new address as provided in this Paragraph.

LANDLORD: QUICK FUEL LLC, a Florida  
limited liability company

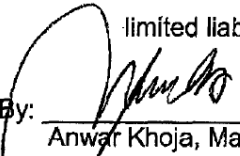
By:   
Anwar Khoja, Managing Member

By:   
Ashok K. Raval, Managing Member

WITNESSES:

  
George G. Pappas  
  
Jessica F Watts

TENANT: COLONIAL FUEL LLC, a Florida  
limited liability company

By:   
Anwar Khoja, Managing Member

By:   
Ashok K. Raval, Managing Member

By:   
Sanjaykumar Patel, Managing Member

WITNESSES:

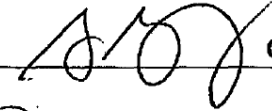
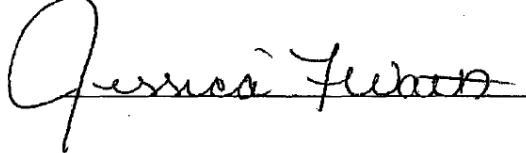
  
George G. Pappas  
  
Jessica F Watts

Exhibit "C"  
Form of Guarantee

**GUARANTY OF LEASE**

THIS GUARANTY OF LEASE (this "Guaranty") is made and entered into by Anwar Khoja, to and for the benefit of QUICK FUEL LLC, a Florida limited liability company, ("Lessor") And relates to that certain Lease ("the lease") with an Effective Date of Jan. 1, 2016, covering the premises located at 10526 E. Colonial Dr., Orlando, FL 32817 in Orange County, Florida (the "Premises").

**RECITALS:**

- A. Colonial Fuel LLC, a Florida Limited Liability Company, desires to enter into a lease agreement, as Lessee.
- B. The undersigned has a substantial interest in the business and will benefit from the execution of this Lease.
- C. Lessor is unwilling to consent to the Lease unless the undersigned personally guarantees the Lease in the manner set forth herein.

**STATEMENT OF THE GUARANTY**

In consideration of the premises and other good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which is hereby acknowledged, the undersigned in order to induce Lessor to consent to the assignment of Lease, and intending to be a legally bound agrees as follows:

1. Recital. The above Recitals are true and correct.
2. Absolute and Unconditional Guaranty. The undersigned hereby absolutely and unconditionally guarantees to Lessor and its successors and assigns, the prompt and full payment of all Rental, and all other sums to be paid by Lessee under the Lease, and the punctual and full performance and observance of all the other terms, covenants, conditions, and agreements of the Lease for which the undersigned shall jointly and severally be liable with Lessee and with any other guarantors of any Lessee's obligations under the Lease. The undersigned agrees that if a default occurs under the Lease, Lessor may proceed directly against and recover from the undersigned before, after, simultaneously with, or without proceedings against Lessee or any other guarantors.
3. Continuing Guaranty. This Guaranty is of a continuing nature and shall remain in full force and effect until all the terms, covenants, conditions, and agreements contained in the Lease are fully and irrevocably performed and observed unless Lessee has been released from liability pursuant to Paragraph 27 of the Lease. In the event any payment made by Lessee in satisfaction of any obligation of Lessee is returned by Lessor as a result of a court order or directive or requirement of law (in connection with any bankruptcy proceedings or otherwise) such obligation shall, for the purposes of the Guaranty, be deemed to continue in existence to the extent of payment returned.
4. Waivers. The undersigned hereby waives (i) notice of the acceptance of this Guaranty; (ii) notice of any default under the Lease; (iii) opportunity to cure any default; (iv) proof of notice or



demand to Lessee relating to any default.

5. Modification to Lease. The obligations of the undersigned under this Guaranty shall not be terminated, affected or impaired in any manner by (i) any changes, modifications or amendments to the Lease, (ii) any extension or renewal of the term of the Lease or expansion of the Premises, or (iii) Lessor's waiver of any terms, covenants, conditions or agreements of the Lease, and all of which may be done without notice to, or the consent of, the undersigned.
6. Guaranty not affected by any Events other than Full Performance. The obligations of the undersigned under this Guaranty shall not be terminated, affected or impaired in any manner by reason of: (1) the assertion by Lessor against Lessee of any of the rights or remedies available to Lessor under the Lease. (2) the release or discharge of Lessee from any Lessee's obligations under the Lease by operation any bankruptcy, insolvency or similar law or the actual or purported rejection of the Lease by a trustee in bankruptcy on behalf of the Lessee; (3) the failure of the Lessor to exhaust or pursue any of its rights or remedies available against Lessee or any other guarantor; (4) the granting by Lessor of any indulgences or extensions of time to Lessee; (5) any subletting of all or any part of the Premises or any assignment or the transfer of the Lease.; (6) any defenses, setoffs, or counterclaims of Lessee; (7) Lessor's release or discharge of any other guarantor; or (8) Lessor's receipt, application, release or impairment of any security or collateral given to secure the performance and observance of the terms and covenants of the Lease.
7. Subordination of Debt. The undersigned subordinates any liability or indebtedness of the Lessee now and hereafter held by the undersigned to the obligations of the Lessee to the Lessor under the Lease.
8. Attorneys' Fees. If Lessor takes any action or participates in any proceedings to enforce the lease, this Guaranty or to protect Lessor's rights hereunder or thereunder (including, but not limited to, bankruptcy, probate, appellate and post judgment proceedings), the undersigned shall pay Lessor all cost and expenses, including reasonable attorneys' fees, incurred or expended by Lessor in connection therewith.
9. Successor and Assigns. The benefits of this Guaranty shall insure to the successors and assigns of the Lessor and shall be binding upon the successors, assigns and legal and personal representatives of the undersigned. For purposes of this Guaranty, the word "Lessee" shall also include the successors and assigns of the Lessee. This paragraph shall not affect the restrictions relating to the assignments and subletting by Lessee as set out in the Lease.
10. Construction/Venue. This Guaranty shall be governed by and constructed in accordance with the laws of the State of Florida, without reference to any principals of conflict of laws. Venue for all actions or proceedings relating to or arising out of this Guaranty shall be in the County in which the premises is located.
11. Severability. If any provision (or portion or application of any provision) of this Guaranty is found to be invalid or inconsistent with applicable law then that provision (or the smallest portion or narrowest application of such provision that can be removed to render the provision valid) shall be severed from this Guaranty and the remainder of the this Guaranty and the application of such provision to all circumstances where its application is valid shall not be affected thereby and shall be continue in full force and effect.
12. Modification to Guaranty. This Guaranty may not be amended, modified, discharged or terminated orally or in any manner other than by an agreement in writing signed by Lessor.
13. Financial Statements. Guarantor hereby represents and warrants that all financial

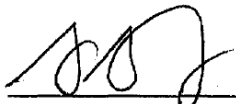
statements submitted by Guarantor to Lessor in connection with the Lease are true and correct in all respects, and fairly present the financial condition of Guarantor, Guarantor hereby agrees to promptly supply Lessor with such financial information as may be reasonably requested by Lessor or lessor's lender.

14. Definitions. Words used in this Guaranty without definition shall have the same meaning as in the Lease.

IN WITNESS WHEREOF, this Guaranty is executed and effective as of the date of the Lease.

WITNESSES:

GUARANTOR:

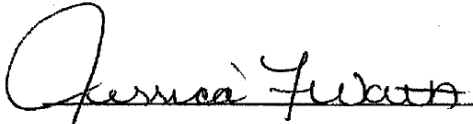


Print Name: George G. Pappas



Anwar Khoja

Address:



Print Name: Jessica E. Watts

STATE OF FLORIDA  
COUNTY OF PINELLAS

The forgoing instrument was acknowledged before me this 9<sup>th</sup> day of Feb., 2016, by Anwar Khoja, who is personally known to me or has produced a FL drivers' license number as identification.


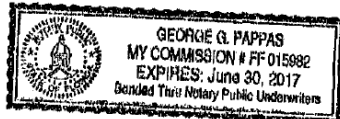
  
NOTARY PUBLIC  
My Commission Expires: 6/30/17 George G. Pappas

Exhibit D  
Periodic Refurbishment

**RECURRING ITEMS:**

- (a) Painting of all exterior and interior surfaces.
- (b) Repair and paint the front door and window frames with rust damage.
- (c) Touch up underside of roof shell.
- (d) All potholes filled, existing lines restriped and driveway resealed.
- (e) All light fixtures to be replaced and will contain brighter LED bulbs.

**NONRECURRING ITEMS:**

Modernize and customize all signage:

- (a) Signs to be placed on two outbuilding doors:
  - (i) Storage.
  - (ii) Restroom (this sign should indicate that the facility is for both men and women and is wheelchair accessible; words or icons can be used).
- (b) Other Sign Work. Building sign and two freestanding signs to be refurbished.

Within ninety (90) days after each five year anniversary of the Rent Commencement Date, Tenant shall cause restorative/replacement work to be performed on the Recurring Items, together with additional restorative/replacement work on items selected by Tenant, at cost of at least five thousand dollars (\$5,000) per five year period unless Tenant demonstrates to Landlord's reasonable satisfaction that such restorative/replacement work has been independently funded. If applicable, copies of invoices relating to such restoration/replacement and photographs of the completed work shall be furnished to Landlord on or before the end of each ninety (90) day period.

## 8. Fusion Inmobiliaria Park Rose LLC - Inmobiliaria Property Holdings Corp

### Articles of Merger For Florida Limited Liability Company

The following Articles of Merger is submitted to merge the following Florida Limited Liability Company(ies) in accordance with s. 605.1025, Florida Statutes.

**FIRST:** The exact name, form/entity type, and jurisdiction for each merging party are as follows:

<u>Name</u>	<u>Jurisdiction</u>	<u>Form/Entity Type</u>
INMOBILIARIA PARKROSE		
IBEROAMERICANA USA, LLC	Florida	LLC

**SECOND:** The exact name, form/entity type, and jurisdiction of the surviving party are as follows:

<u>Name</u>	<u>Jurisdiction</u>	<u>Form/Entity Type</u>
INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS <del>LLC</del> <b>CORP</b>	Florida	corporation

**THIRD:** The merger was approved by each domestic merging entity that is a limited liability company in accordance with ss.605.1021-605.1026; by each other merging entity in accordance with the laws of its jurisdiction; and by each member of such limited liability company who as a result of the merger will have interest holder liability under s.605.1023(1)(b).

1 of 3

FILED  
2017 DEC -6 AM 8:29  
SECRETARY OF STATE  
TALLAHASSEE, FLORIDA

**FOURTH:** Please check one of the boxes that apply to surviving entity: (if applicable)

- This entity exists before the merger and is a domestic filing entity, the amendment, if any to its public organic record are attached.
- This entity is created by the merger and is a domestic filing entity, the public organic record is attached.
- This entity is created by the merger and is a domestic limited liability limited partnership or a domestic limited liability partnership, its statement of qualification is attached.
- This entity is a foreign entity that does not have a certificate of authority to transact business in this state. The mailing address to which the department may send any process served pursuant to s. 605.0117 and Chapter 48, Florida Statutes is:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_


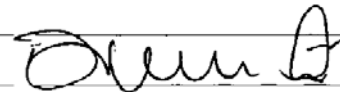
**FIFTH:** This entity agrees to pay any members with appraisal rights the amount, to which members are entitled under ss.605.1006 and 605.1061-605.1072, F.S.

**SIXTH:** If other than the date of filing, the delayed effective date of the merger, which cannot be prior to nor more than 90 days after the date this document is filed by the Florida Department of State:

\_\_\_\_\_

**Note:** If the date inserted in this block does not meet the applicable statutory filing requirements, this date will not be listed as the document's effective date on the Department of State's records.

**SEVENTH:** Signature(s) for Each Party:

Name of Entity/Organization:	Signature(s):	Typed or Printed Name of Individual:
Inmobiliaria Parkrose Iberoamericana USA, LLC		Rodrigo Valente
Inmobiliaria Property Holdings Corp.		Rodrigo Valente

Corporations:	Chairman, Vice Chairman, President or Officer <i>(If no directors selected, signature of incorporator.)</i>
General partnerships:	Signature of a general partner or authorized person
Florida Limited Partnerships:	Signatures of all general partners
Non-Florida Limited Partnerships:	Signature of a general partner
Limited Liability Companies:	Signature of an authorized person

<b>Fees:</b>	For each Limited Liability Company:	\$25.00	For each Corporation:	\$35.00
	For each Limited Partnership:	\$52.50	For each General Partnership:	\$25.00
	For each Other Business Entity:	\$25.00	<b>Certified Copy (optional):</b>	\$30.00

## 9. Justificación del cálculo.

Period Year		1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	7 2025	8 2026	9 2027	10 2028	11 2029	12 2030	13 2031	14 2032	15 2033	16 2034	17 2035	
<b>Income</b>																			
Rent Income	USD/p.a.	120,000	120,000	132,000	132,000	132,000	132,000	132,000	145,200	145,200	145,200	145,200	145,200	159,720	159,720	159,720	159,720	159,720	159,720
Discount	USD/p.a.																		
<b>Total Income</b>		<b>120,000</b>	<b>120,000</b>	<b>132,000</b>	<b>132,000</b>	<b>132,000</b>	<b>132,000</b>	<b>132,000</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>159,720</b>	<b>159,720</b>	<b>159,720</b>	<b>159,720</b>	<b>159,720</b>	<b>159,720</b>
<b>Costs</b>																			
<b>Recoverable Costs</b>																			
Fess and Taxes (R.E.)	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Insurance	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Common Expenses	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Building Maintenance/Reserve Fund	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Recoverable Costs</b>																			
Reserve Fund		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Non-recoverable Costs</b>																			
Fess and Taxes (R.E.)	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPEX	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Insurance	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Common Expenses	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Building Maintenance/Reserve Fund	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Non-recoverable Costs</b>																			
<b>Marketing Costs</b>																			
Letting Fees	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Costs</b>	<b>USD/p.a.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cash Flow</b>	<b>USD/p.a.</b>	<b>120,000</b>	<b>120,000</b>	<b>132,000</b>	<b>132,000</b>	<b>132,000</b>	<b>132,000</b>	<b>132,000</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>159,720</b>	<b>159,720</b>	<b>159,720</b>	<b>159,720</b>	<b>159,720</b>
<b>Final Value</b>	<b>USD/p.a.</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,996,500</b>
<b>Total Annual Cash Flow</b>	<b>USD/p.a.</b>	<b>120,000</b>	<b>120,000</b>	<b>132,000</b>	<b>132,000</b>	<b>132,000</b>	<b>132,000</b>	<b>132,000</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>145,200</b>	<b>159,720</b>	<b>159,720</b>	<b>159,720</b>	<b>159,720</b>	<b>2,156,220</b>
				<b>Building m2 USD/m2</b>															
<b>Cash Flow + Reversion Value</b>	<b>USD</b>	<b>1,886,896</b>																	
<b>Market Value (rounded)</b>	<b>USD</b>	<b>1,890,000</b>	<b>372</b>	<b>5,081</b>															
<b>Market Value net of acquisition costs</b>	<b>USD</b>	<b>1,849,158</b>																	
<b>Market Value net of acquisitions cost (rounded)</b>	<b>USD</b>	<b>1,850,000</b>	<b>372</b>	<b>4,973</b>															
<b>Gross Initial Yield</b>	<b>7.50%</b>																		
<b>Net Initial Yield</b>	<b>8.00%</b>																		

## 10. Principios Generales Adoptados en la Preparación de Valoraciones e Informes según el “Red Book”

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos son de aplicación a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

### **RICS Appraisal and Valuation Standards Manual**

Todos los trabajos se desarrollan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Reglas de la Práctica de la Valoración, contenidas en la Novena Edición del “Red Book” “Valoración RICS Estándares Profesionales”, publicado en julio de 2017 por la “Royal Institution of Chartered Surveyors”, por valoradores que cumplen con los requerimientos contenidos en el Manual mencionado.

### **Bases de Valoración**

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base de valoración es la que se define en el “Valoración RICS Estándares Profesionales”. Asimismo, la definición completa de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

### **Cláusulas Onerosas**

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

### **Costes de Disposición y Responsabilidades**

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.



## **Fuentes de Información**

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

## **Documentación**

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

## **Arrendatarios**

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales o potenciales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

## **Medición**

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

## **Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas**

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística

### **Inspecciones Estructurales**

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración esté libre de defectos. Procuramos reflejar en nuestros informes de valoración aquellos defectos que se muestran durante las visitas de inspección e, incluso, los costes de reparación de aquellos defectos aparentes.

### **Materiales Defectuosos**

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

### **Condiciones del Terreno**

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

### **Servicios**

Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

### **Contaminación**

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.

## Deudas

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, sub-contratistas o cualquier técnico involucrado.

## 12. Definiciones

### Valor de Mercado

*“El importe estimado por el que se debería intercambiar un activo u obligación en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, después de una comercialización apropiada, y en la que cada una de las partes haya actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.” NIV (2013)*

**INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SL**

**Calle Pau Claris, 162 - 5º 2**

**BARCELONA (ESPAÑA)**

Informe de Valoración

**INMUEBLE COMERCIAL**

Restaurante

**16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, EUA**

**Expediente Gesvalt N°: 2018-047740-99-01**

**FINALIDAD: Uso Interno**

**Fecha: 31 de agosto de 2018**

## ÍNDICE

SECCIÓN 1 - CONSIDERACIONES PREVIAS .....	3
1.1. Introducción .....	3
1.2. Base de Valoración .....	4
1.3. Documentación Aportada y obtenida .....	4
SECCIÓN 2 - LOS ACTIVOS.....	5
2.1. Fort Myers .....	5
2.2. Localización .....	6
2.3. Descripción .....	6
2.4. Estado de Conservación .....	7
2.5. Contaminación y Riesgos Medioambientales .....	7
SECCIÓN 3 - LEGAL .....	8
<b>3.1. Urbanismo</b> .....	8
<b>3.2. Tenencia</b> .....	8
<b>3.3. Situación Arrendaticia</b> .....	9
SECCIÓN 4 - ANÁLISIS ECONÓMICO DE MERCADO .....	10
4.1. Situación económica nacional .....	10
4.2. Situación Económica Fort Myers.....	13
4.3. Situación del Mercado Retail .....	13
4.4. Comparables .....	16
SECCIÓN 5 - VALORACIÓN.....	17
5.1 Metodología .....	17
5.2. Análisis DAFO.....	20
5.3. Valor de Mercado .....	21
SECCIÓN 6 - CONFIDENCIALIDAD .....	22
ANEXOS.....	23

## SECCIÓN 1 - CONSIDERACIONES PREVIAS

### 1.1. Introducción

De acuerdo con los términos acordados en la propuesta que se agrega al expediente 2018-047740-99, hemos llevado a cabo las investigaciones necesarias para emitir este informe de valoración relativo la propiedad señalada por ustedes identificada como 16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, EUA, destinada a Restaurante.

La finalidad de este trabajo es la obtención de su **Valor de Mercado** para el **Uso Interno** del cliente.

El solicitante de este informe es **INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.** y la fecha de valoración es el **31 de agosto de 2018**.

De manera adicional, podemos confirmar lo siguiente:

- Que poseemos la experiencia y el conocimiento para realizar este trabajo.
- La valoración se ha llevado a cabo por profesionales competentes e independientes, sin intereses con respecto a las partes involucradas.
- Confirmamos que Gesvalt no obtiene ningún beneficio, aparte de los honorarios correspondientes a la realización de este informe de valoración, con motivo de este mandato.
- El activo ha sido inspeccionado por L. Jorge Hurtado, MRICS y este informe de valoración ha sido preparado por D. Sergio Espadero, MRICS. El primero como Consultor en Gesvalt y el segundo director del Departamento de *Advisory Services*, en Gesvalt.

Esta valoración se ha llevado a cabo en la hipótesis de que el inmueble se encuentre libre de cargas, tanto de cargas legales como de cargas económicas.

## 1.2. Base de Valoración

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con el *Red Book* "Valoración RICS - Estándares Profesionales" 10ª Edición, publicado en julio de 2017.

Para la estimación del **Valor de Mercado** hemos acudido a la definición de esta base de valoración que se incluye en el punto 3 de la Norma VPS 4 en su párrafo 1:

*"Cuantía estimada por la que un activo o una obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, con prudencia y sin coacción." (Párrafo 30.1 del Marco de las Normas Internacionales de Valoración IVS 104).*

En este caso particular el Valor de Mercado se ha realizado bajo la situación de estar ocupado en arrendamiento, tal como se ha descrito en el punto 1.1 de este informe.

El objeto de este informe de valoración es la obtención del **Valor de Mercado** del *elemento descrito, conocido como* 16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, EUA.

El elemento valorado del inmueble es:

- Un inmueble destinado a restaurant
- No se incluye ningún elemento correspondiente al negocio, tangible o intangible por ser propiedad de terceros
- La propiedad comprende 100% de los derechos sobre terreno y edificaciones. El inmueble esta arrendado a largo plazo

## 1.3. Documentación Aportada y obtenida

Hemos llevado a cabo una revisión a fondo de la siguiente documentación obtenida o aportada, relativa a activo a valorar:

- Contrato de arrendamiento del local
- Escritura de compraventa
- Ficha catastrales
- Documentos relativos a las sociedades propietarias

De manera genérica, consideramos que la citada información es suficiente para la valoración, bajo los términos de contratación acordados.



## SECCIÓN 2 - LOS ACTIVOS

### 2.1. Fort Myers

Fort Myers es una ciudad de los Estados Unidos de América, capital del Condado de Lee, en la zona sur oeste del Estado de Florida.

Con una población de 80.000 habitantes en 2017 en su área urbana y es una de las ciudades más antiguas de la zona sur este de la Florida. Con la consolidación de la zona la población permanente ha estado en continuo crecimiento. La tasa de crecimiento de las últimas dos décadas es del orden de 30% resultando en una importante actividad constructiva en el sector vivienda y comercial.

La ciudad de Fort Myers es conocida como destino turístico y atrae turistas por el atractivo de las playas en el Golfo de México, algunos sitios históricos y culturales entre ellas las Residencias Edison y Ford de Invierno y el Museo de Arte Sidney y Berne Davis. La ciudad cuenta con centros de educación incluyendo cinco universidades públicas y privadas, así como dos centros de formación técnica.

Las playas mejor reconocidas de la zona están en Sanibel y Captiva. El acceso por el Río Caloosahatchee hacia el Lago Okeechobee genera amplias oportunidades para deportes acuáticos y marinas. El Parque Nacional en la Bahía de Estero ocupa un amplio frente de mar y una importante extensión territorial beneficiando una amplia zona circundante.

Fort Myers es una de las dos ciudades que integran el Área Metropolitana Cape Coral-Fort Myers con una población cercana a 650.000 habitantes. Esta área metropolitana a su vez se inserta en un corredor costero urbano que se extiende hacia el Sur hasta Naples.

La población del Condado de Lee y de esta área metropolitana creció 40 por ciento según reporta el último censo en 2010 por contraste con el crecimiento del Estado de Florida que tuvo un crecimiento del 18 por ciento.

El Aeropuerto Internacional del Sur-Oeste de Florida es el 45º aeropuerto con más tráfico del país. Este es el mayor aeropuerto que sirve a la zona costera de esta parte de la costa del Golfo de México que va desde Naples hasta Port Charlotte y en 2017 movilizó 9 millones de pasajeros.

## 2.2. Localización

La propiedad está situada en South Tamiami Trail, nº 116571, en la zona centro sur de Fort Myers, en el sector de Estero Bay Park.

El eje integrador del sector es el Tamiami Trail o Ruta 41, que corre desde Miami hasta la frontera con Canada en el Norte del Estado de Michigan. Tamiami Trail sirve al trafico local mientras que la Interestatal 75, paralela e inmediatamente al Este, lleva el trafico interurbano.

Tamiami Trail tiene una amplia calzada y genera un importante corredor comercial en el sector comprendido entre Bonita Springs al Sur y Fort Myers al Norte, en un proceso progresivo de conurbación. Sobre la vía principal hay numerosos centros comerciales, ventas al mayor y al por menor de la más variada índole, puntos de venta de cadenas reconocidas o de operadores independientes, así como edificaciones de uso institucional y oficinas. Por contraste, los grandes y mejores centros comerciales de la zona se han venido consolidando en los puntos de acceso de la Interestatal 75.

La actividad residencial y residencial turística ocupa grandes áreas a ambos lados de Tamiami Trail. Muchas de las comunidades se enfocan en actividades marinas, cercanía de parques y/o cuentan con campos de golf. Esta población permanente y flotante es servida por los comercios y servicios en Tamiami Trail disfrutando de un importante flujo de vehículos en tránsito.

El entorno dispone de los servicios urbanos de red necesarios tales como agua y acceso rodado o evacuación de aguas residuales encontrándose en buen estado de conservación y mantenimiento. Cuenta con suficiente nivel de equipamientos para poder ofrecer cualquier servicio necesario a los residentes.

En cuanto al contexto general de la población en el distrito, se podría calificar el poder adquisitivo de la zona como medio-situándose el ingreso familiar anual en el orden de USD 59.000. Aproximadamente el 12% de la población de encuentra en nivel de pobreza.

## 2.3. Descripción

La propiedad analizada es el Restaurant Viet Village con dirección 16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, EUA y ocupa parte de una extensa manzana comercial con acceso por la calle de servicio de Tamiami Trail - Ruta 41. El inmueble y fue diseñado y construido para operar como restaurante. Su construcción data de 1989.

## Edificaciones

El inmueble comprende un solo edificio principal. Se trata de una edificación cerrada destinada a restaurante con amplias zonas de estacionamiento en su alrededor.

El inmueble se encuentra arrendado a un operador local: Nguyen Thi Thu y Mal Quynh My. El restaurante fue remodelado antes de la reciente reapertura en 2018 por cuenta del inquilino y se encuentra en funcionamiento y con adecuado estado de conservación y mantenimiento, hasta donde se puede apreciar de información disponible. La calidad de construcción parece ser la típica de este tipo de inmueble con estructura en metal y hormigón armado, acabados en mampostería y techo con cubierta de metal pintado con pendiente a cuatro aguas. El restaurante fue originariamente un Pizza Hut y mantiene la imagen de diseño exterior de esta cadena.

El local está construido en planta baja y consta de un área principal para comensales, cocina y anejos y baños. La superficie total construida es de 273 m<sup>2</sup>.

## Superficies

- Tienda: 273 m<sup>2</sup>.

Actualmente está en uso como restaurant y opera bajo el nombre de Viet Village.

### 2.4. Estado de Conservación

El inmueble objeto de valoración se supone en un buen estado de conservación general. Sin embargo, debemos resaltar que no hemos llevado a cabo ningún estudio de peritaje sobre el estado de los edificios y asumimos que la estructura y demás elementos constructivos de los edificios están en buen estado.

### 2.5. Contaminación y Riesgos Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún estudio de contaminación relativo a la propiedad. No hemos realizado ninguna comprobación, ni tenemos constancia de la existencia de ninguna contaminación específica o riesgo medioambiental asociado con la propiedad. Tampoco hemos sido informados al respecto por parte de la propiedad o de cualquiera de sus asesores.

## SECCIÓN 3 - LEGAL

### 3.1. Urbanismo

De acuerdo con la oficina de catastro del Condado de Lee la propiedad está clasificado como Suelo Urbano y está regulado como C-1 - Distrito de Comercio al Detal, y la clasificación del uso es la de "Restaurantes, Cafeterías / 21".

De acuerdo con consulta telemática realizada en la página web de la Oficina de Zonificación del Condado de Lee y la Ordenanza de Zonificación del Condado de Lee (Lee County Official Zoning 1986) los lineamientos para uso del suelo son los siguientes.

Distrito	Area Minima	Frente Minimo	Retiros	Altura Maxima
C-1	7.500 pies	75 pies	Frente: 25 pies Fondo: 25 pies Lateral: 15 pies. En colindancia con masas de agua 25 pies	No se especifica.

No nos ha sido facilitada la licencia de actividad del local.

### 3.2. Tenencia

Los datos principales de la propiedad son los siguientes:

Catastro de la Propiedad		Condado de Lee	
Nº de Finca		01-46-24-00-00007.0030	
Descripción en el documento registral	Naturaleza de la Finca	Propietario	Superficie Registral Total
PARL IN E1/2 OF SE1/4 E OF US41 DESC OR 4225 PG 3503 Se inscribe al 2015000269491. Referencia Catastral: 01-46-24-00-00007.0030	URBANA	Inmobiliaria Parkrose Iberoamericana LLC (según registro catastral, ver anexo)	61.420 pies <sup>2</sup>

La referencia catastral 01-46-24-00-00007.0030 se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Condado de Lee por instrumento No. 2015000269491. Le pertenece actualmente a Inmobiliaria Property Holdings Corp, como cesionaria de los derechos de Inmobiliaria Parkrose Iberoamericana LLC resultante de la fusión de estas dos sociedades, ver documento anexo a este informe. La propiedad comprende el 100% del pleno dominio por título de compraventa otorgado el 27 de noviembre de 2015 a favor de Inmobiliaria Parkrose Iberoramericana LLC. Nota: algunos documentos refieren a Inmobiliaria Parkrose Iberamericana LLC.

### 3.3. Situación Arrendaticia

El inmueble objeto de valoración se encuentra alquilado en su totalidad a Colonial Fuel LLC según contrato de arrendamiento de fecha 9 de febrero de 2016, bajo la modalidad de un contrato de compra venta simultánea con un contrato de arrendamiento (operación de lease-back). Las principales cláusulas del contrato se dividen en condiciones generales y condiciones particulares y son las siguientes:

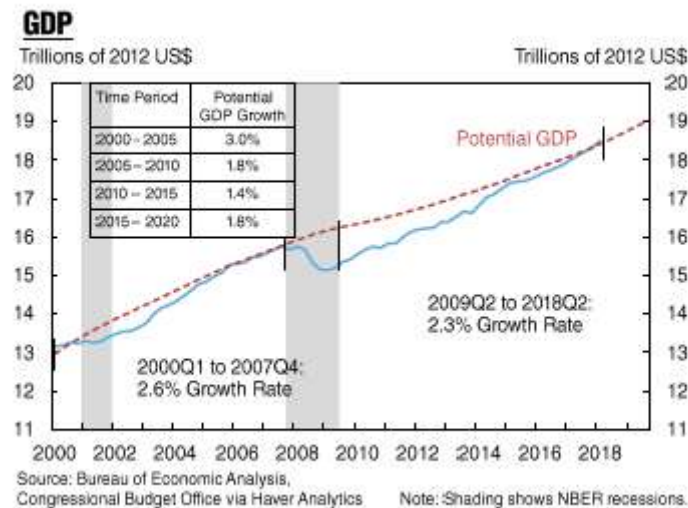
- Plazo del arrendamiento: 10 años con un período de obligado cumplimiento de 10 años. Se cuenta con 2 prorrogas de 5 años. No se estipula el plazo del preaviso de intención de prorrogar el contrato.
- El contrato de arrendamiento fue suscrito el 6 de octubre de 2017. Las revisiones de renta son de 2% fijo anual durante la vigencia del plazo inicial y extensión.
- Renta Inicial: USD 70.440/año
- Renta Actual (septiembre 2018): USD 5.870/mensual
- El inquilino es responsable por los gastos de mantenimiento y operación del inmueble.
- El propietario es responsable de los impuestos y seguros de la propiedad, y de las reparaciones mayores de techo y sistema de ventilación y aire acondicionado.

## SECCIÓN 4 - ANÁLISIS ECONÓMICO DE MERCADO

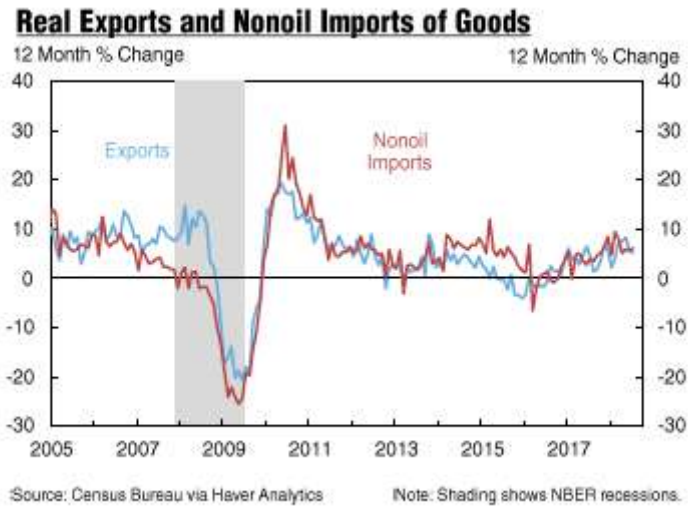
### 4.1. Situación económica nacional

La confianza del consumidor mantiene niveles altos lo cual anticipa una evolución favorable de las ventas al detal y del sector servicios. Esta confianza está asociada a los bajos niveles de desempleo y el comportamiento positivo de los mercados de capitales. De igual manera las compras internas de bienes de capital continúan en expansión, pero a un ritmo menor que en 2017. Los indicadores del sector vivienda muestran una tendencia a estancarse. Esto pudiera revertirse por la escasez en el mercado de vivienda que pudiera estimular el inicio de nuevas construcciones, inclusive con expectativas de aumento en las tasas de financiamiento hipotecario.

El crecimiento del producto interno bruto se sitúa al cerrar el primer semestre de 2018 en 2.3% sobre base anual. A pesar de la tasa baja de desempleo hay espacio para continuar expansión dado que la utilización de la capacidad instalada está por debajo de las medias históricas. La expectativa de crecimiento para el segundo semestre es menos clara por los posibles efectos de las medidas proteccionistas que se están implementando.



Al mediar el año el déficit en la balanza comercial continúa creciendo situándose en el orden de USD 50 mil millones. En términos reales las exportaciones bajaron y las importaciones crecieron. Las mayores bajas en exportaciones están en bienes de capital y vehículos automotores. Se anticipa una reversión de la tendencia para el segundo semestre.

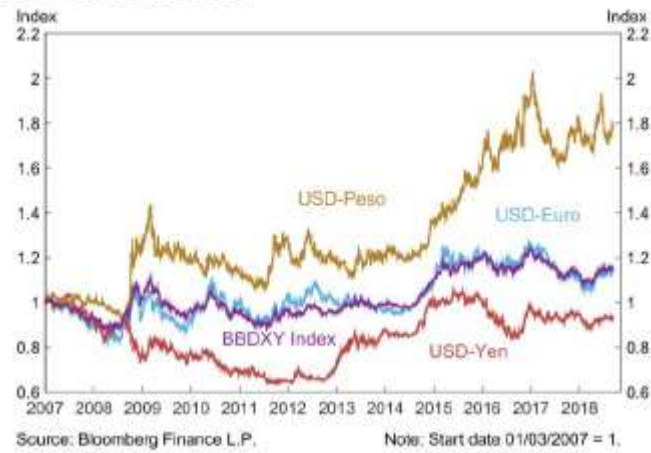


La tasa de desempleo se mantiene estable en niveles históricamente bajos del orden del 4%. Se ha visto una mejora del desempleo entre la población activa más joven. La población activa también se mantiene estable en 63% de la población total.



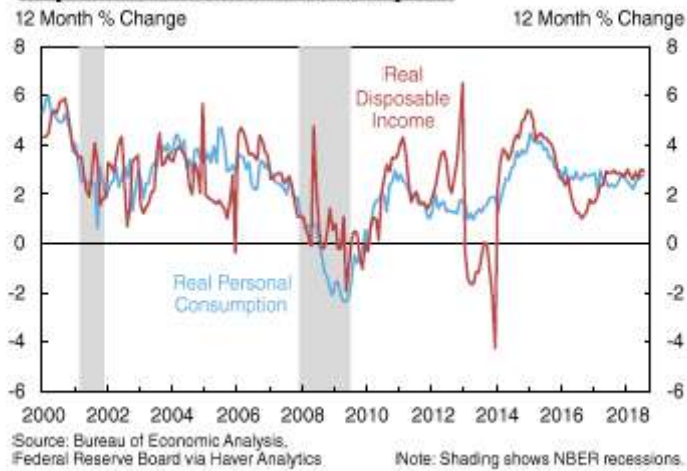
El Dólar de los Estados Unidos mantiene una tendencia levemente alcista frente a la mayoría de las monedas, en parte por el desempeño asimétrico de las economías como por la subida local de las tasas de interés. A Septiembre el Dólar lleva acumulada una apreciación de 2.5% con respecto las monedas de referencia que lleva la Reserva Federal. Esta condición es desfavorable a la política expresa de disminuir el déficit sin mayores expectativas porque esta divergencia se concilie.

### USD Exchange Rates



El consumo agregado al cierre del primer semestre presenta un crecimiento del 3% situándose por encima del crecimiento del PIB. Esta tendencia es similar a la tendencia del consumo personal tanto de bienes como de servicios. El ingreso personal disponible continua en ascenso manteniéndose la tendencia reciente. En contraste el ahorro personal muestra un leve retroceso.

### Disposable Income and Consumption



Fuente: Información obtenida de publicaciones de la Reserva Federal de los EUA.



## 4.2. Situación Económica Fort Myers

La economía del Condado de Lee continúa en ascenso, gracias a entre otros factores a la calidad de vida, accesibilidad a vivienda y conectividad. El desempleo en 3.3% para finales de 2017 está por debajo de los índices nacionales, si bien es indicativo de una economía sana pudiera limitar el crecimiento empresarial a corto plazo. La mejora de las condiciones económicas ha impulsado el precio medio de la vivienda al entorno de USD 266.000.

A continuación, se detallan algunas de las compañías más destacables:

- Lee Health (salud) 11.800 empleados
- Condado de Lee 2,597 empleados
- Chicos FAS (moda) 1.426 empleados
- Florida Gulf Coast University 1.253 empleados
- Hertz Rent a Car 713 empleados

Como se aprecia la actividad económica está orientada a los servicios. La población activa es de 330.000 personas.

## 4.3. Situación del Mercado Retail

Al cierre del segundo semestre de 2018 la desocupación en centros comerciales a nivel nacional se sitúa en 6.6% manteniéndose relativamente estable. Las cifras en efecto sin embargo son algo negativas ya que el aumento de ocupación en términos absolutos fue de unos 400mil metros cuadrados que aproxima a mitad de los promedios trimestrales posteriores a la gran recesión. Desde el 2010 se han absorbido unos 800 mil metros cuadrados por trimestre.

Los centros comerciales comunales son el centro de atención ya que concentraron la mayoría del crecimiento en el último trimestre logrando una reducción de la desocupación del 7.3% al 7.2%. A pesar de los retos que presenta el sector de ventas al detal este segmento de centros comerciales ha continuado con los rendimientos más sólidos del sector desde el 2011. Los centros comerciales comunales representan aproximadamente un tercio del espacio de locales comerciales construidos y sus clientes ancla son fundamentalmente supermercados y farmacias. A estos inquilinos se suman restaurantes y servicios como gimnasios y lavanderías, que por ahora parecen menos vulnerables al comercio electrónico.

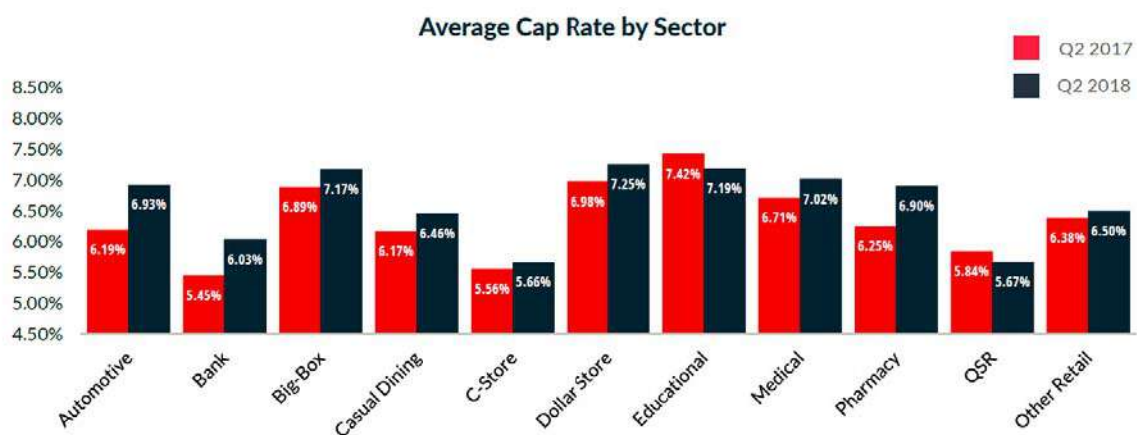
El sector de supermercados está viendo cambios con la acelerada expansión de operadores europeos como Aldi (Aldi Sud), Lidl y Trader Joe's (Aldi Nord). Adicional la adquisición de Whole Foods por parte de Amazon se anticipa derive en expansión. Esto ha puesto presión en las cadenas establecidas. La expectativa es por demanda de espacio para los centros del segmento A.

Las cadenas con mayor impacto negativo siguen siendo los centros comerciales regionales cuyas anclas - las tradicionales tiendas por departamentos (Sears, KMart, Macys, JC Penney) - parecen continuar en caída sin señal de parada, así como las tiendas especializadas de grandes superficies como las recién cerradas tiendas de Toy's R Us, J Crew y Abercrombie and Fitch. Inclusive los hipermercados que parecían relativamente inmunes están revisando sus plataformas, por ejemplos Sams Club ha anunciado algunos cierres.

### Mercado de Inversión Retail

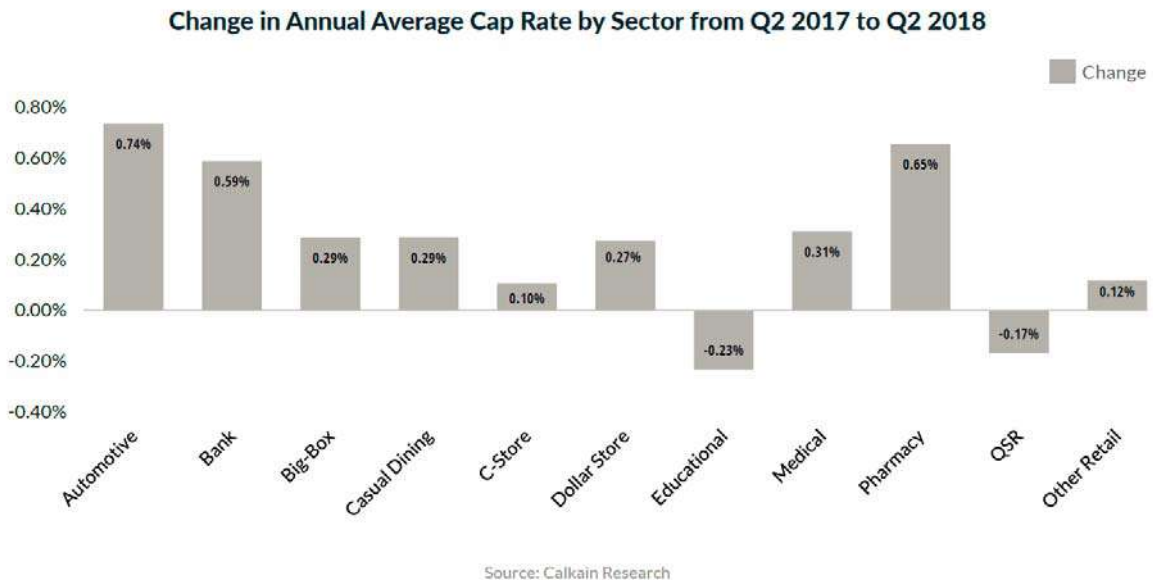
Dentro del mercado de inversión en locales comerciales el segmento de propiedades con arrendamientos netos o "triple neto o NNN" (excluyendo gastos y costos, impuestos a la propiedad y seguros). En estas estructuras el inquilino cubre todas estas obligaciones directamente quedando el propietario con una renta neta y una carga administrativa y de gestión muy baja. Esto ha hecho estas propiedades muy apetecidas por inversionistas pequeños que tienen acceso a inquilinos de primer nivel sin ser propietarios de un centro comercial y para los inversionistas de mayor escala que organizan portafolios y pueden tener especialización con diversificación, por ejemplo, en función de geografía, industria o inquilino.

Las tasas de capitalización son bastante transparentes por el gran número de propiedades existentes y por el volumen de transacciones resultantes. A continuación, un ejemplo de estas tasas para algunos de los segmentos más activos.



Source: Calkain Research

Adicionalmente vale considerar la tendencia, se aprecia en los últimos 12 meses una tendencia al crecimiento de las tasas de capitalización, resultante en pérdida de valor / precio, en la mayoría de los sectores. Esta subida se debe a múltiples factores, pero la subida en las tasas de interés podría ser la más relevante.



La propiedad en estudio puede caracterizar dentro de este segmento a pesar del propietario tener responsabilidad por seguros, impuestos y ciertas reparaciones mayores.

## Rentas

Los alquileres a nivel nacional presentan una tendencia a la estabilidad. El segmento superior de calles emblemáticas como Rodeo Drive o Lincoln Road siguen siendo relativamente volátiles y fácilmente superan los USD 100/m<sup>2</sup>/mes. Por contraste la media nacional es de unos USD 15/m<sup>2</sup>/mes.

A título de ejemplo las rentas medias de varios mercados en la Florida.

Fort Lauderdale	USD 18/m <sup>2</sup> /mes
Jacksonville	USD 13/m <sup>2</sup> /mes
Miami	USD 27/m <sup>2</sup> /mes
Orlando	USD 17/m <sup>2</sup> /mes
Palm Beach	USD 18/m <sup>2</sup> /mes
Tampa	USD 15/m <sup>2</sup> /mes

#### 4.4. Comparables

##### Comparables en Venta

Se realizó una investigación sobre propiedades en venta en la zona Sur Oeste del Estado de Florida. En cuanto los comparables de venta, incluimos las siguientes que parecen relevantes por su proximidad y representatividad con respecto a la propiedad en valoración.

La investigación aporta la oferta en venta del sujeto siendo anunciado por USD 990.000 y una tasa de capitalización de 6.20% con posterioridad a la remodelación y apertura del local, aproximadamente en el segundo trimestre de 2018.

##### Oferta de ventas existentes en Florida Sur Oeste

Propiedad	Area Construcción (pie 2)	Año Construcción	Precio (USD)	Valor Unitario (USD/pie2)	Tasa de Capitalización
16571 South Tamiami Trail (SUJETO)	2.935	1989			
16571 South Tamiami Trail (SUJETO) Oferta Abril 2018	2.935	1989	990.000	337	6.20
Carrabas Cape Coral	6.410	2005	5.491.000	857	5.60
Antes Perkins Fort Myers	4.855	1978	2.900.000	597	Desocupado
Dunkin Donuts y otros Fort Myers	4.182	1982	1.715.000	410	7.00
Mr. Crab Cape Coral	5.452	2003	1.625.000	298	8.00
Desocupado St. James City	2.787	1999	1.000.000	359	Desocupado
Hurricane Hideout Bookelia	3.040	1968	895.000	294	5.43
Antes Mix Grill / Perkins Fort Myers	5.679	1984	749.000	132	Desocupado

Se incluye el área de construcción y el precio unitario resultante a título informativo. Por ser un mercado de inversión la tasa de capitalización es un elemento de mayor relevancia.

## SECCIÓN 5 - VALORACIÓN

### 5.1 Metodología

Para la valoración de la propiedad, hemos empleado el método del **Descuento de Flujos de Caja**.

El método del Descuento de Flujos de Caja (o *Discounted Cash Flow*), es el más utilizado para la valoración de negocios por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor para el negocio y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación en sí.

Nos han solicitado determinar el Valor de Mercado del inmueble;

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^n \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

- $FC_i$  = Importe de los flujos de caja libres en el año "i"
- $r$  = Tasa de descuento para la actualización
- $n$  = Número de años del período de proyección de previsiones explícitas
- $VM_n$  = Valor Terminal del Inmueble en el año "n"

A menos que las características de la inversión sugieran lo contrario, lo normal es llevar a cabo un análisis de descuento de flujos de caja que consideren un horizonte de inversión de 10 años, que está en línea con la práctica en el mercado. Los ingresos de caja se reciben en periodos anuales y tienen en cuenta incrementos por IPC, posibles revisiones de la renta, termino de contratos, etc.

En cuanto a los incrementos por IPC, normalmente adoptamos previsiones consensuadas. Para las previsiones por los crecimientos de renta aplicamos los criterios de la práctica de la valoración ajustado a las características individuales de cada inmueble con el fin de reflejar nuestra visión en cuanto a la comercialización del activo y las previsiones de crecimiento de renta.

Hemos realizado ajustes, en todos los casos, a las rentas brutas proyectadas para reflejar de manera apropiada los siguientes costes:

- Gastos de Seguros.
- Gastos de Comunidad no recuperables
- Impuesto de Bienes Inmuebles de la propiedad.

Todos estos costes, según se reflejan en el recibo aportado son recuperables para el propietario, apareciendo cargados de forma proporcional mensualmente al inquilino.

Se ha tenido en cuenta también unos costes por comercialización una vez finalice el periodo convenido en la que corresponden a los honorarios que se pagan por la intermediación en el alquiler generalmente, una mensualidad de alquiler, sobre la Renta Estimada de Mercado Anual aplicada a cada propiedad.

### Valor Terminal

El Valor Terminal (**VC**) es el valor atribuido a la explotación en funcionamiento a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa en la actualización de la renta perpetua, que se estima será generada por la sociedad a partir de aquel momento.

Por lo tanto, en función del principio de prudencia valorativa y considerando tanto el Coste Medio ponderado del Capital (WACC) como el incremento medio de los flujos de caja estimados para el período de proyección, el cálculo del Valor de Continuidad se efectúa en función de la siguiente fórmula:

$$VC_n = \frac{FC_n}{r_s}$$

Donde:

- VC<sub>n</sub>** = Valor de continuidad.
- n** = N ° de años del periodo proyectado, de previsiones explícitas
- FC<sub>n</sub>** = Flujo de caja libre del último período de proyección
- rs** = Tasa de descuento aplicada al último periodo de la proyección "exit yield"

### **Tasa de Descuento y de Rentabilidad Final:**

Asumimos, para el inmueble con un contrato de arriendo no corporativo, un inmueble suburbano de una ciudad intermedia, construcción algo vetusta sin mayores renovaciones, segmento venta de combustible automotor, una tasa de descuento del 7.50%.

La rentabilidad final (*Exit Yield*) o índice de capitalización final (TCR) (rs) adoptado es variable en función de la tipología del activo a valorar. Para la propiedad en estudio la exit yield se ha estimado en el 8.00%.

Nota: El periodo de análisis de flujo de caja comprende a partir del segundo año de arrendamiento.

## 5.2. Análisis DAFO

### Aspectos positivos

- Buena ubicación, para el tipo de uso comercial del local valorado.
- El inmueble se encuentra en una zona consolidada y en un entorno suburbano y bien comunicado.
- Local con buena exposición vial con frente a calle de servicio.
- Tiene un contrato de obligado cumplimiento por un periodo de mediano plazo y con todos los gastos de la propiedad por cuenta del arrendatario.
- El inmueble es adecuado para el uso actual de restaurante, con una reforma reciente por parte del inquilino.

### Aspectos negativos

- Escaso potencial revalorización por posible mejora de la propiedad o de la renta.
- El contrato de arrendamiento, típico del mercado para este tipo de negocio, no tiene protección contra la inflación.
- El inquilino, aunque experimentado en el negocio, no es una empresa de suficiente escala, riesgo en caso de existir alguna contingencia.
- Necesita de reformas para habilitación con cualquier otro uso distinto de restauración.



### 5.3. Valor de Mercado

El valor presente neto se presenta como una aproximación razonable a valor de mercado. Un análisis de flujo de caja en función de los parámetros del contrato ha permitido estimar el valor presente neto de la propiedad en USD 927.000.

No obstante, el mismo contrato de arrendamiento estipula que el inquilino tiene una opción de compra que vence el 5 de octubre de 2019 para adquirir el inmueble por USD 915.000 y con descuento. El mayor descuento es aplicable al 5 de octubre de 2019 con un precio descontado estimado en USD 856.000.

Adicionalmente la propiedad ha sido ofrecida en venta a principios de 2018 (en condición que reflejan las fotografías en el anexo) por USD 990.000.

Un inversionista ponderaría estos escenarios y en principio no podría pagar más que el precio establecido en la opción de compra. En este caso su adquisición tendría una rentabilidad del 7.60% aproximadamente (USD 65.000 en 12 meses / USD 856.000), sin tomar en consideración costos relacionados con la adquisición / disposición, en caso de suponer una probabilidad de que se ejerza la opción es del 100%.

Teniendo en cuenta los comentarios y supuestos, incluidos en este informe, somos de la opinión de que el Valor de Mercado Bruto (Gross Asset Value) de la propiedad analizada, a fecha 31 de agosto de 2018 es:

**USD 856.000**

**(Ochocientos Cincuenta y Seis Mil Dólares de los Estados Unidos de América)**

## **SECCIÓN 6 - CONFIDENCIALIDAD**

Finalmente, en concordancia con la práctica establecida, este informe es confidencial y solamente debe ser utilizado por el solicitante y finalidad indicada. No asumimos responsabilidad alguna frente a terceras partes, derivadas del contenido de este informe (en su totalidad o en parte del mismo). La divulgación del contenido de este informe (en su totalidad o en parte) debe ser autorizada por escrito por Gesvalt, S.A.

**Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A.**

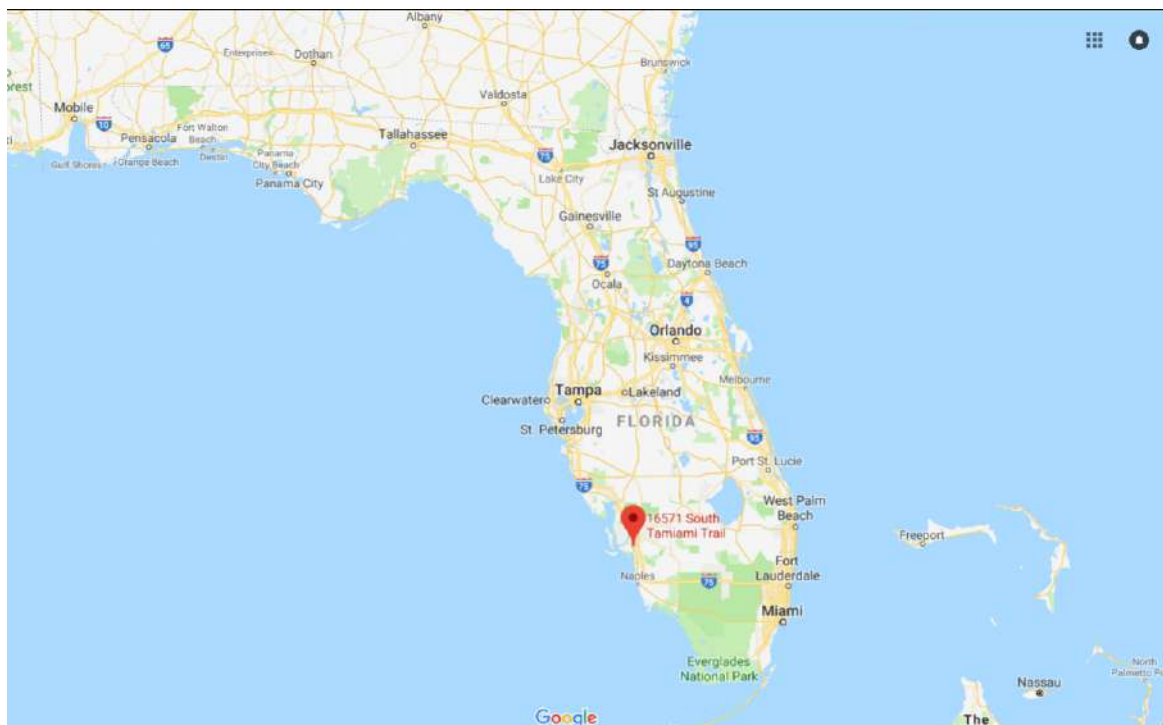


Sergio Espadero Colmenar, MRICS

Director Advisory Services

## ANEXOS

### 1. Localización



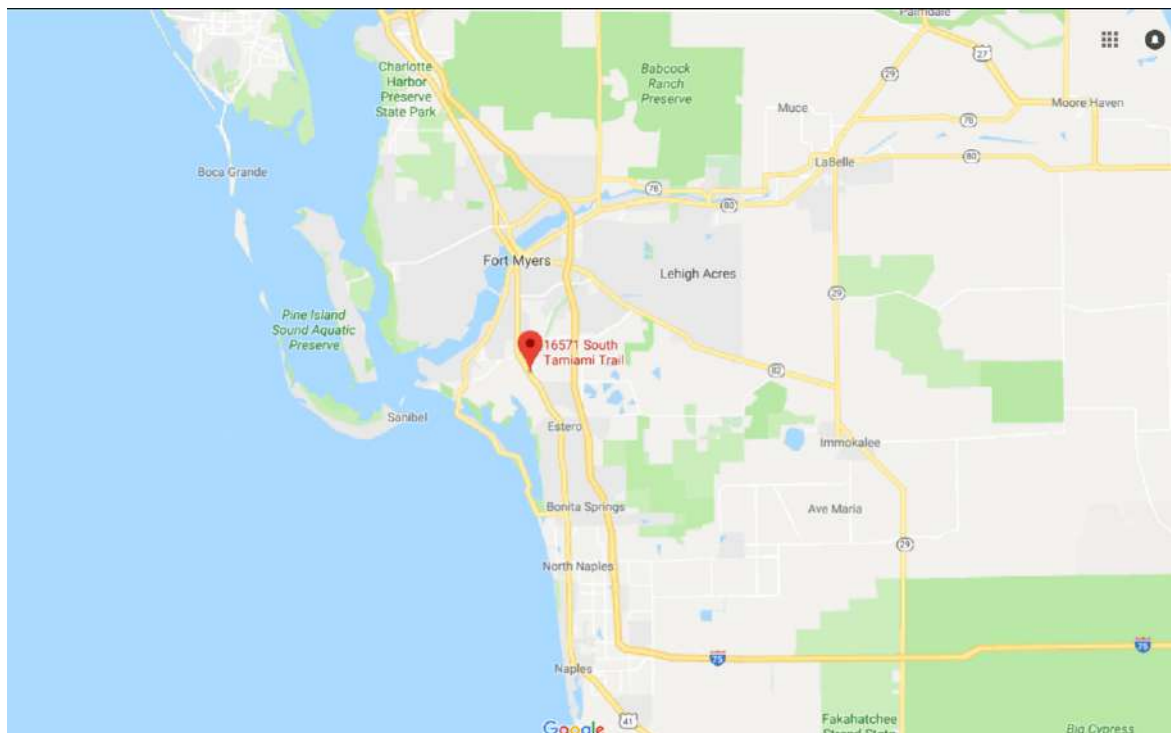
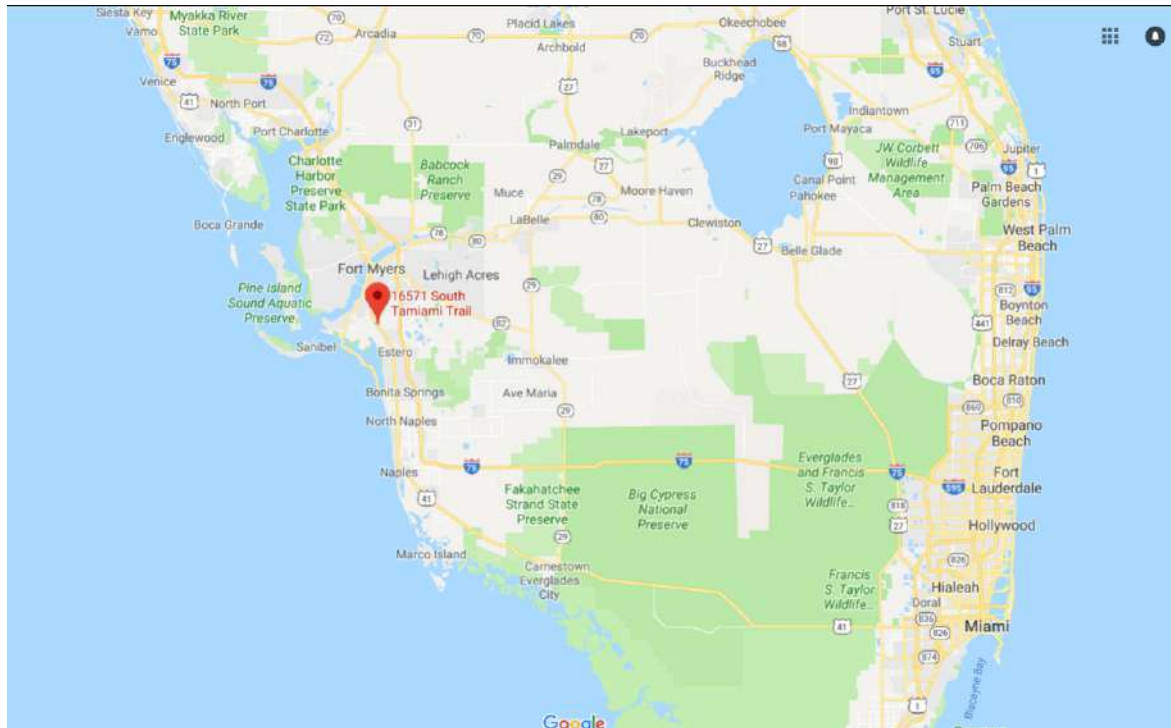
**Informe de Valoración**

Expediente: 16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, EUA

Id. Expediente: 2018-047740-99

Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

Cliente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.



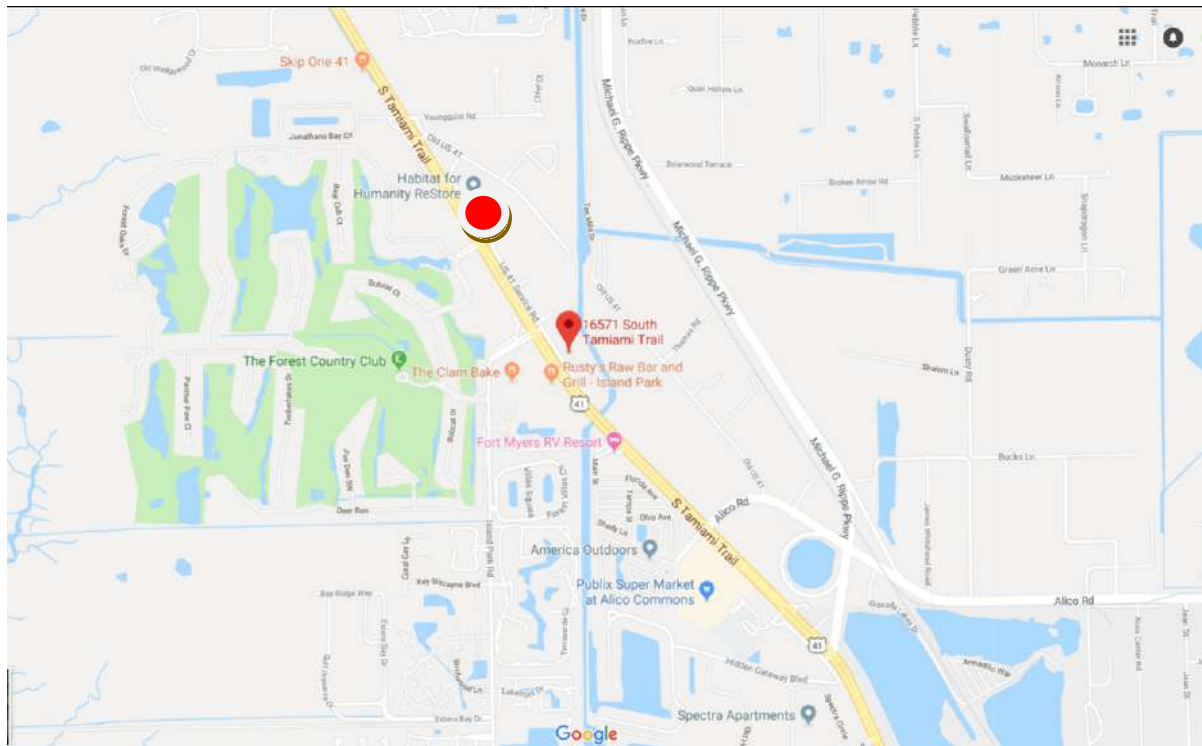
**Informe de Valoración**

Expediente: 16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, EUA

Id. Expediente: 2018-047740-99

Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

Cliente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.





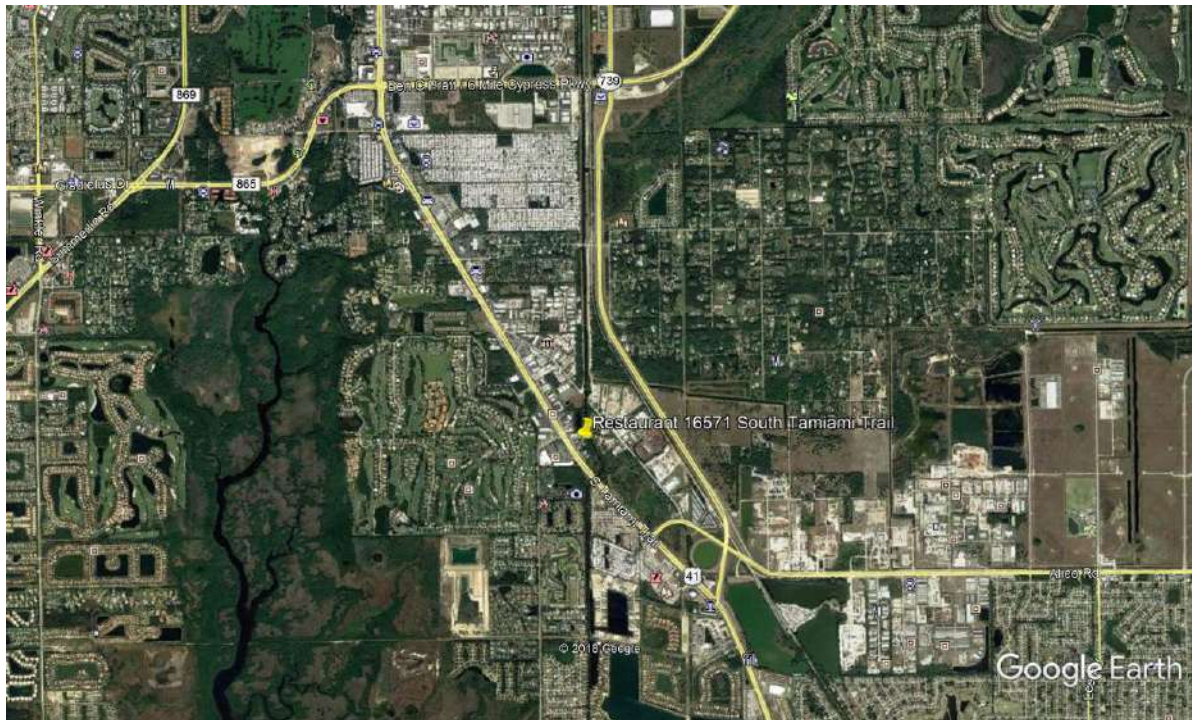
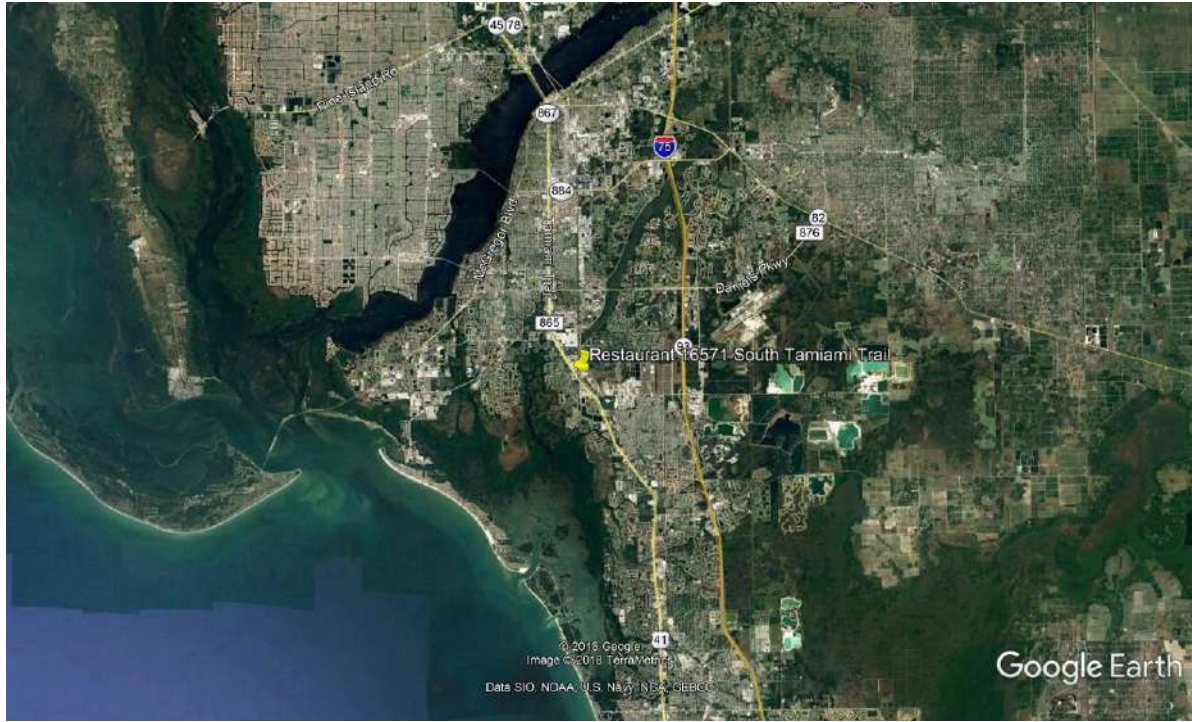
**Informe de Valoración**

Expediente: 16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, EUA

Id. Expediente: 2018-047740-99

Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

Cliente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.





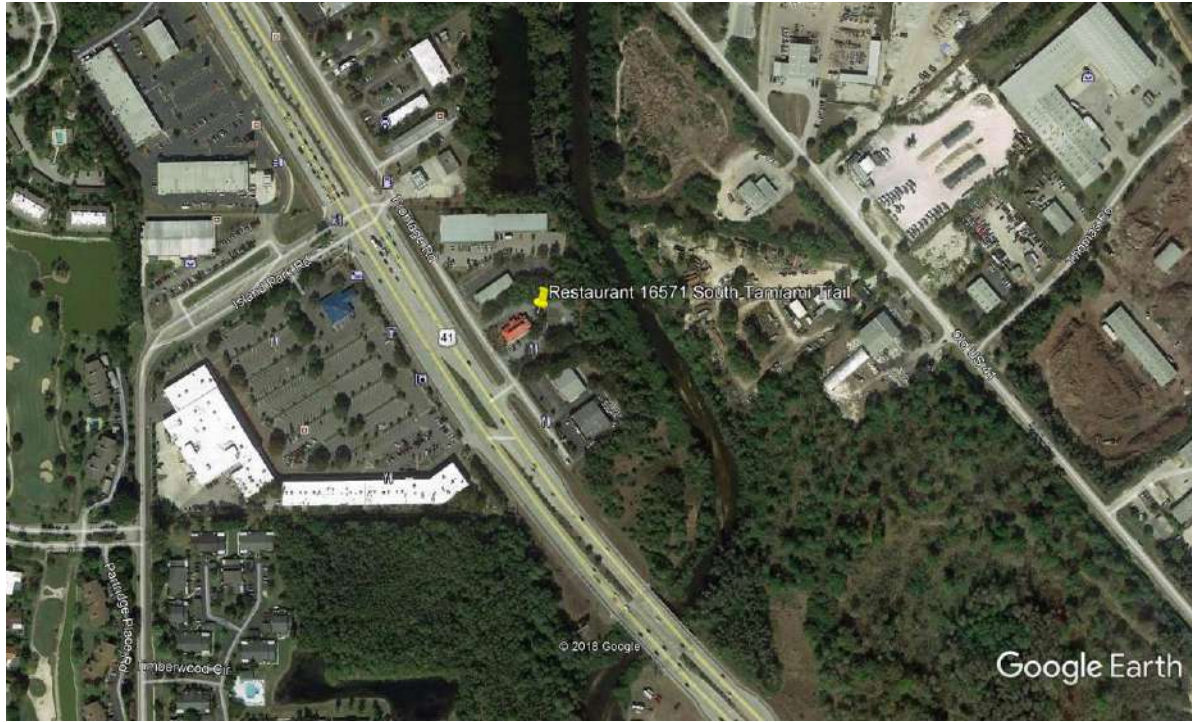
**Informe de Valoración**

Expediente: 16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, EUA

Id. Expediente: 2018-047740-99

Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

Cliente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.





## 2. Fotografías





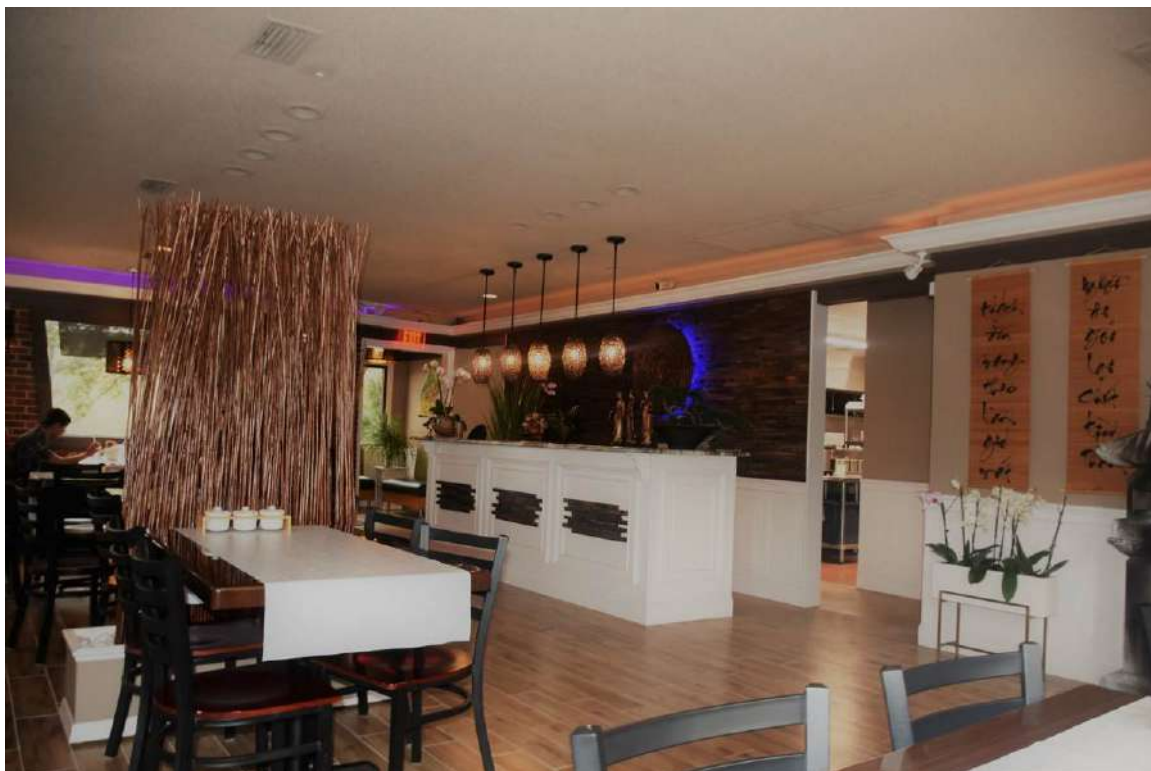
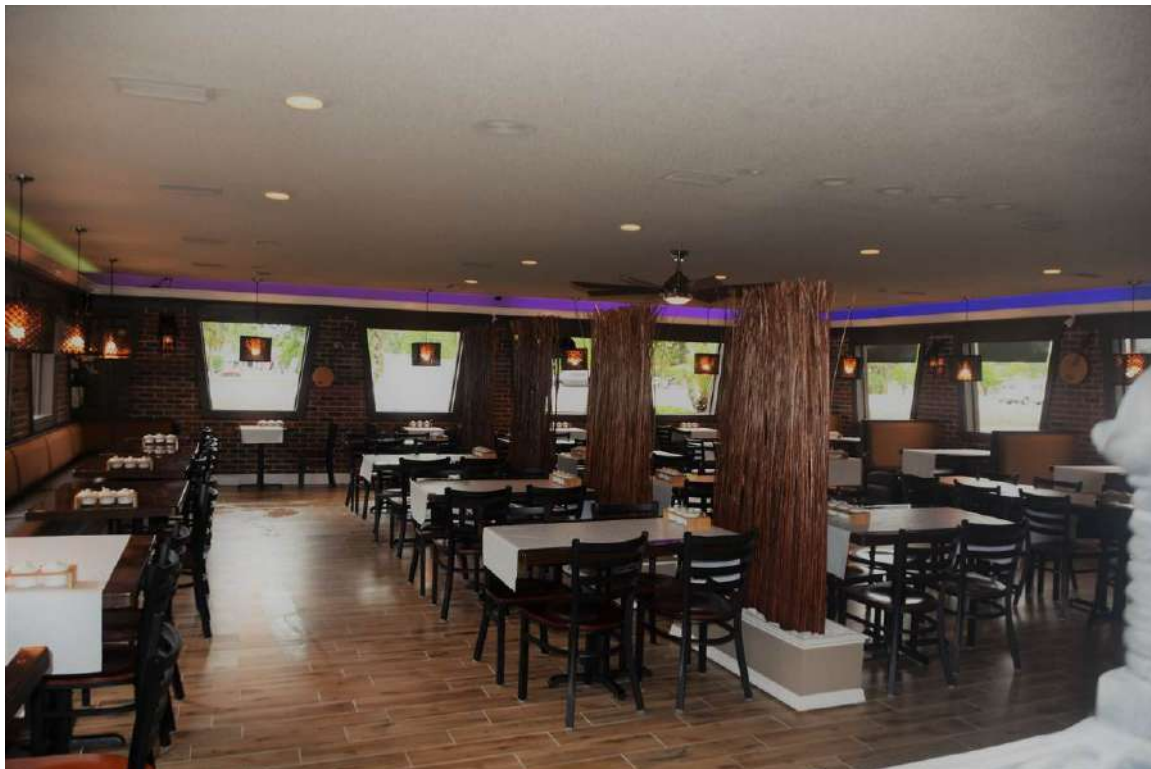
**Informe de Valoración**

Expediente: 16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, EUA

Id. Expediente: 2018-047740-99

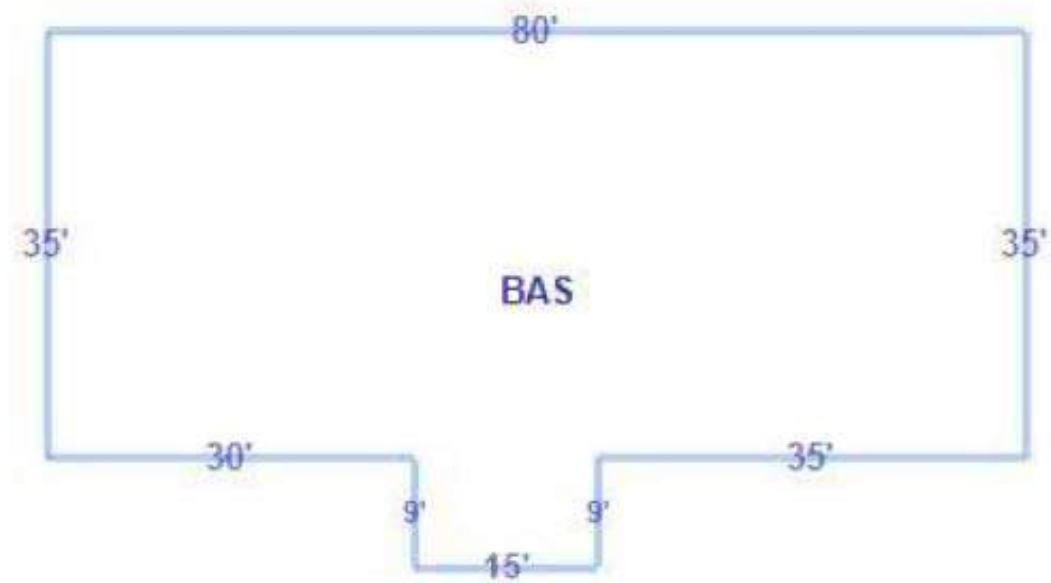
Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

Cliente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.



Fuente: fotos obtenidas de [www.loopnet.com](http://www.loopnet.com)

### 3. Planos



Fuente: Oficina de Catastro Condado de Lee

#### 4. Documento de Compra Venta

INSTR # 2015000269491, Doc Type D, Pages 2, Recorded 12/17/2015 at 11:45 AM, Linda Doggett, Lee County Clerk of Circuit Court, Deed Doc. D \$5495.00 Rec. Fee \$18.50 Deputy Clerk MNOLAN

Prepared by and return to:  
Molly A. Maggiano

HENDERSON, FRANKLIN, STARNES & HOLT, P.A.  
1715 Monroe St. P. O. Box 280  
Fort Myers, FL 33902  
239-344-1100  
File Number: MAM GUBISH

[Space Above This Line For Recording Data]

### Special Warranty Deed

**This Special Warranty Deed** made this 27 day of **November**, 2015 between Lawrence E. Gubish, Jr., a married man whose post office address is 2793 Wassergass Road, Hellertown, PA 18055, grantor, and Inmobiliaria Parkrose Iberoamericana USA, LLC, a Florida limited liability company whose post office address is 1820 N Corporate Lakes Blvd., Suite 306, Weston, FL 33326, grantee:

(Whenever used herein the terms grantor and grantee include all the parties to this instrument and the heirs, legal representatives, and assigns of individuals, and the successors and assigns of corporations, trusts and trustees)

**Witnesseth**, that said grantor, for and in consideration of the sum TEN AND NO/100 DOLLARS (\$10.00) and other good and valuable considerations to said grantor in hand paid by said grantee, the receipt whereof is hereby acknowledged, has granted, bargained, and sold to the said grantee, and grantee's heirs and assigns forever, the following described land, situate, lying and being in Lee County, Florida, to-wit:

A parcel of land lying in the East 1/2 of the Southeast 1/4 of Section 1, Township 46 South, Range 24 East, Lee County, Florida, more particularly described as follows:

Commencing at the intersection of the Easterly Right-of-Way of U.S. 41 (State Road 45, 200 feet wide) and the North line of the East 1/2 of the Southeast 1/4 of said Section 1; thence South 31°32'00" East along said Right-of-Way 294.64 feet to the beginning of a curve concave to the Northeast having a radius of 5,597.58 feet through a central angle of 00°54'44" (chord bearing South 31°59'22" East 89.12 feet); thence Southeasterly along the arc of said curve 89.12 feet to the Point of Beginning of the lands herein described; thence leaving said Right-of-Way North 56°10'37" East, 158.97 feet; thence North 89°07'00" East 246.02 feet to the East line of said Section 1; thence along said East line South 00°18'00" East 170.41 feet thence leaving said East line South 71°09'27" West 235.36 feet to the beginning of a non-tangent curve concave to the Northeast having a radius of 5,552.58 feet, through a central angle of 00°30'18" (chord bearing South 34°54'21" East, 48.95 feet) thence Southeasterly along the arc of said curve 48.95 feet, thence South 54°50'30" West, 45.00 feet to the aforesaid Easterly Right-of-Way of U.S. 41 and the beginning of a non-tangent curve concave to the Northeast having a radius of 5,597.58 feet, through a central angle of 02°42'46" (chord bearing North 33°48'07" West 264.99 feet); thence along said Easterly Right-of-Way and the arc of said curve, Northwesterly 265.00 feet to the Point of Beginning.

Parcel Identification Number: 01-46-24-00-00007.0030

Subject to taxes for 2015 and subsequent years; covenants, conditions, restrictions, easements, reservations and limitations of record, if any.

Grantor warrants that at the time of this conveyance, the subject property is not the Grantor's homestead within the meaning set forth in the constitution of the State of Florida, nor is it contiguous to or a part of homestead property.

Informe de Valoración

Expediente: 16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, EUA

Id. Expediente: 2018-047740-99

Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

Cliente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.

**Together** with all the tenements, hereditaments and appurtenances thereto belonging or in anywise appertaining.

**To Have and to Hold**, the same in fee simple forever.

**And** the grantor hereby covenants with said grantee that the grantor is lawfully seized of said land in fee simple; that the grantor has good right and lawful authority to sell and convey said land; that the grantor hereby fully warrants the title to said land and will defend the same against the lawful claims of all persons claiming by, through or under grantors.

**In Witness Whereof**, grantor has hereunto set grantor's hand and seal the day and year first above written.

Signed, sealed and delivered in our presence:

Jamie L. Unangst  
Witness Name: JAMIE UNANGST  
Robert F. Israel  
Witness Name: ROBERT F. ISRAEL

Lawrence E. Gubish, Jr. (Seal)  
LAWRENCE E. GUBISH, JR.

Commonwealth of Pennsylvania  
County of NORTHAMPTON

The foregoing instrument was acknowledged before me this 27 day of November, 2015 by LAWRENCE E. GUBISH, JR. who  is personally known or  has produced a PA driver's license as identification.

[Notary Seal]


Teresa A. Daltouzos  
Notary Public  
Printed Name: TERESA A. DALTOUZOS  
My Commission Expires: May 17, 2017

COMMONWEALTH OF PENNSYLVANIA  
NOTARIAL SEAL  
Teresa A. Daltouzos, Notary Public  
Hellertown Boro, Northampton County  
My Commission Expires May 17, 2017  
MEMBER PENNSYLVANIA ASSOCIATION OF NOTARIES





## 5. Ficha Catastral - Descripción





**Lee County Property Appraiser**

Tax Year **2018**

[Next Parcel Number](#) [Previous Parcel Number](#) [Tax Estimator](#) [Tax Bills](#) [Print](#)

### Property Data

**STRAP: 01-46-24-00-00007.0030 Folio ID: 10219867**

<p style="text-align: center;"><b>Owner Of Record</b></p> <p>INMOBILIARIA PARKROSE                  IBEROAMERICANA USA LLC                  1820 N CORPORATE LAKES BLVD                  STE 306                  WESTON FL 33326</p> <p style="text-align: center;"><b>Site Address</b></p> <p>16571 S TAMAMIAMI TRL                  FORT MYERS FL 33908</p> <p style="text-align: center;"><b>Property Description</b>  <span style="color: red;">Do not use for legal documents!</span></p> <p>PARL IN E1/2 OF SE1/4 E OF US41 DESC OR 4225 PG 3503</p> <p style="text-align: center;"><b>Classification / DOR Code</b></p> <p>RESTAURANTS, CAFETERIAS / 21</p>	<p style="text-align: center;"><b>[ Tax Map Viewer ]</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>[ Pictometry Aerial Viewer ]</b></p>																						
<p style="text-align: center;"><b>Current Working Values</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;"><b>Just</b></td> <td style="width: 30%;">501,621</td> <td style="width: 15%;">As Of</td> <td style="width: 40%;">07/16/2018</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>Attributes</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Land Units Of Measure</td> <td>Multiple - see Appraisal Details</td> </tr> <tr> <td>Units</td> <td>Multiple - see Appraisal Details</td> </tr> <tr> <td>Frontage</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Depth</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total Number of Buildings</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Total Bedrooms / Fixtures</td> <td>0 / 7</td> </tr> <tr> <td>Total Living Area</td> <td>2,935</td> </tr> <tr> <td>1st Year Building on Tax Roll</td> <td>1989</td> </tr> <tr> <td>Historic District</td> <td>No</td> </tr> </table>	<b>Just</b>	501,621	As Of	07/16/2018	Land Units Of Measure	Multiple - see Appraisal Details	Units	Multiple - see Appraisal Details	Frontage	0	Depth	0	Total Number of Buildings	1	Total Bedrooms / Fixtures	0 / 7	Total Living Area	2,935	1st Year Building on Tax Roll	1989	Historic District	No	<p style="text-align: center;"><b>Image of Structure</b></p>  <p style="text-align: center;">                 &lt; Photo Date May of 2018 &gt;    <input type="checkbox"/> View other photos             </p> <p style="text-align: center;">Last Inspection Date: 02/26/2018</p>
<b>Just</b>	501,621	As Of	07/16/2018																				
Land Units Of Measure	Multiple - see Appraisal Details																						
Units	Multiple - see Appraisal Details																						
Frontage	0																						
Depth	0																						
Total Number of Buildings	1																						
Total Bedrooms / Fixtures	0 / 7																						
Total Living Area	2,935																						
1st Year Building on Tax Roll	1989																						
Historic District	No																						

**Informe de Valoración**

Expediente: 16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, EUA

Id. Expediente: 2018-047740-99

Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

Cliente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.

**6. Ficha Catastral - Impuestos a la Propiedad**

**County Tax Collector - Print Results**



**Real Property Information**

**Account**

[01-46-24-00-00007.0030](#)

**Original Account**

01-46-24-00-00007.0030

**Owner**

INMOBILIARIA PARKROSE  
IBEROAMERICANA USA LLC

**Physical Address**

16571 S TAMIAMI TRL  
FORT MYERS FL 33908

**Tax Year**

2017

**Status**

[REDEEM](#)

**Instrument No**

2015000269491

**Mailing Address**

1820 N CORPORATE LAKES BLVD  
STE 306  
WESTON FL 33326  
USA

**Legal Description**

PARL IN E1/2 OF SE1/4 E OF US41 DESC OR 4225 PG 3503

**Certificate No**

[18-021458](#)

**Status**

REDEEM

**Outstanding Balance as of 10/1/2018**

\$0.00

A certificate was sold on this property. The taxes were paid by the certificate holder, creating a lien on the property. To satisfy the l associated fees. For more information visit our [Tax Certificate](#) page.

**Tax History**

Tax Year	Account	Taxable Value	Exemptions	Total Tax
<a href="#">2008</a>	01-46-24-00-00007.0030	\$927,560.00	\$0.00	\$14,665.26
<a href="#">2009</a>	01-46-24-00-00007.0030	\$785,650.00	\$0.00	\$13,412.83
<a href="#">2010</a>	01-46-24-00-00007.0030	\$626,559.00	\$0.00	\$11,509.34
<a href="#">2011</a>	01-46-24-00-00007.0030	\$511,310.00	\$0.00	\$9,103.67
<a href="#">2012</a>	01-46-24-00-00007.0030	\$462,371.00	\$0.00	\$7,927.03
<a href="#">2013</a>	01-46-24-00-00007.0030	\$460,315.00	\$0.00	\$8,011.77
<a href="#">2014</a>	01-46-24-00-00007.0030	\$488,971.00	\$0.00	\$8,389.69
<a href="#">2015</a>	01-46-24-00-00007.0030	\$488,971.00	\$0.00	\$8,531.18
<a href="#">2016</a>	01-46-24-00-00007.0030	\$496,954.00	\$0.00	\$8,570.64
<a href="#">2017</a>	01-46-24-00-00007.0030	\$498,486.00	\$0.00	\$8,445.03

10 match(es)

## 7. Contrato de arrendamiento (reproducción parcial)

### COMMERCIAL LEASE

THIS COMMERCIAL LEASE, ("Lease"), made and entered into as of this 6<sup>th</sup> day of October, 2017, by and between Inmobiliaria Parkrose Iberamericana USA LLC, a Florida limited liability company, ("Landlord") and NGUYEN THI THU AND MAI QUYNH MY, individually, ("Tenant") is made for the premises located at 16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, 33908.

Landlord hereby demises and rents unto Tenant, and Tenant hereby leases from Landlord, certain Premises, as defined below, now existing in Landlord's Building ("Building") upon the terms, covenants, and conditions contained herein.

The Premises shall consist of that certain building and land at **16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida 33908**, and which is more particularly described by the legal description attached hereto and depicted on the survey that is attached hereto as Exhibit "A" ("Premises"). The Premises shall be conveyed with all fixtures and equipment that currently exists within the Premises as set forth in Exhibit "B" and all parking lot lights in working order.

1. Covenants of Landlord's Authority. Landlord represents and covenants that: it has good title to in the land and building of which the Premises form a part; and b) upon performing all of its obligations hereunder, Tenant shall peacefully and quietly have, hold and enjoy the Premises for the term of the Lease.

2. Lease Commencement Date and Term. The Lease shall commence October 6, 2017 ("Lease Commencement Date"). The Lease shall be for a period of TEN (10) years (the "Lease Term"), subject to extension as hereinafter provided.

3. Use of Premises. Landlord acknowledges that Tenant will use the Premises for a restaurant (the "Restaurant Use") and that these operations are an acceptable use under the Lease. The restriction on activities being conducted entirely within the Premises refers to on-site activities, and does not restrict Tenant from conducting business operations from off-site locations unrelated to the Premises. The Tenant shall maintain the Restaurant Use open on Monday to Sunday, at least between 9 a.m. to 9:00 p.m. and may extend the hours if Tenant's so desires. In addition, the Tenant may close the Restaurant Use on Tuesdays and during National Holidays, or close earlier on Christmas Eve and New Year's Eve. Furthermore, any increase in Landlord's insurance costs as a result of granting the consent for extended hours must be paid by Tenant. Tenant is responsible for all governmental licenses, permits (and all other governmental requirements of all types) and shall provide Landlord with copies of proof of same on the Lease Commencement Date.



4. Rent. Beginning February 6, 2018 (the "Rent Commencement Date") and continuing on the first day of every month thereafter, Tenant shall pay \$5,870.00 per month, plus applicable sales tax (the "Fixed Minimum Rent". In addition, Tenant shall also pay common area maintenance (CAM) in the amount of \$978.00 ("Additional Rent"). TENANT SHALL PAY FOR ALL UTILITY SERVICES (including but not limited to electricity and water). Should Tenant fail to pay when due the Rent, sales tax and CAM payment (and any other payment due per this Lease), and which remains unpaid after the 10<sup>th</sup> calendar day on which any sum shall be due and payable ("Late"), any installment or any other sum payable to Landlord under the terms of this Lease, then Landlord shall assess a servicing fee of Two Hundred Dollars (\$200.00) per month until the required payments are made. Landlord, at its option, may subtract any such amount that is not paid from any Security Deposit held by Landlord and, in such event Tenant shall deposit a like amount with Landlord. Should Tenant remit a partial payment for any outstanding amount, Landlord may apply said partial payment to the outstanding Fixed Minimum Rent or Additional Rent as Landlord deems necessary, in its sole discretion. If tenant does not exercise the Option to Purchase (per paragraph 12), the Fixed Minimum Rent and CAM payments shall increase 2% per year for each year of the Lease term.

Upon the execution of this Lease Tenant shall pay \$5,870.00 (plus applicable sales tax) (plus CAM of \$978.00) representing the RENT for February 6, 2018 through March 5, 2018.

5. Security Deposit. Tenant has also delivered simultaneously herewith to Landlord the sum of \$5,870.00 as security for the full and faithful performance by Tenant of the terms hereof. Tenant shall not use the security as rent. Landlord, may at his option, commingle the security deposit with other funds in an account protected from creditors. In the event of a default by the Tenant, the Landlord may retain the security deposit as partial liquidated damages, without the Landlord being deprived of any other remedy it may have herein or according to law. At the expiration of the Lease Term, and provided that the Tenant is not otherwise in default at the time of expiration of the Lease Term nor has been in material default during the Lease Term nor are any amounts due Landlord per the terms of this Lease, the Landlord shall return the Security Deposit to the Tenant within fifteen (15) days from the expiration of the Lease Term. Should Tenant purchase the Premises pursuant to the terms set forth herein, Landlord shall credit said security deposit towards the purchase price at closing.

6. Parking and Common Areas. Tenant will ensure that the parking and common areas serving the Premises are maintained in good and safe condition and adequately lighted. Landlord shall not unreasonably interfere with Lessee's quiet enjoyment of the Premises. Landlord shall be responsible for maintaining the landscaping and making any necessary repairs to the parking lot and outside lighting fixtures upon request by Tenant.

7. Taxes. **Landlord** will pay all real property taxes, including extraordinary and/or special assessments (and all costs and fees incurred in contesting the same), hereinafter collectively referred to as "Real Estate Taxes," which may be levied or assessed by the lawful taxing authorities against the land, buildings, and all other improvements in the Building.

8. Insurance. Tenant shall maintain, at its own cost and expense, in responsible companies approved by Landlord, combined single limit public liability insurance, insuring Landlord and Tenant, as their interest may appear, against all claims, demands or actions for bodily injury, personal injury or death of any one person in an amount of not less than \$1,000,000.00; and for bodily injury, personal injury, or death of any one accident in an amount not less than \$3,000,000.00; and for damage to property in an amount of not less than \$500,000.00. Such liability insurance shall also cover and include all exterior signs maintained by Tenant. The policy of insurance may be in the form of a general coverage or floater policy covering these and other premises provided that Landlord is specifically insured therein. All of said insurance shall be in form and in responsible companies satisfactory to Landlord, and shall provide that it will not be subject to cancellation, termination or change except after at least Thirty (30) days prior written notice to Landlord. Any insurance procured by Tenant as herein required shall contain an express waiver of any right of subrogation by the insurance company against Landlord. The policies, together with satisfactory evidence of the payment of the premiums thereon, shall be deposited with Landlord on the day Tenant begins operations. Thereafter, Tenant shall provide Landlord with evidence of proof of payment upon renewal of such policy, not less than Thirty (30) days prior to expiration of the term of such coverage. In the event Tenant fails to obtain or maintain the insurance required hereunder, Landlord may obtain same and any costs incurred by Landlord in connection therewith shall be payable by Tenant upon demand. Landlord shall also be responsible for carrying public liability and property insurance (FOR FULL REPLACEMENT COST) covering the Premises, including, but not limited to sidewalks and parking lot, in like amounts held by the Tenant.

9. Care and Improvement of the Premises.

(a) Tenant's Obligations: **Tenant** shall be responsible for maintaining the Premises in operating condition, including but not limited to any roof, structure, landscaped areas, plumbing, electrical systems and/or heating ventilation air conditioning system (HVAC) serving the Premises, at Tenant's sole and exclusive cost and expense. However, Tenant shall not be responsible for any normal repairs to the Premises unless said repairs resulted from Tenant's direct negligence or lack of maintenance. Tenant shall ensure that the Premises, and the common and parking areas serving the Premises are and remain in compliance with all applicable federal, state, and local building and zoning codes and other applicable laws, ordinances and regulations. Any change or repair of Tenant lighting fixtures (including the parking and outside light fixtures) including replacing of bulbs is Tenant's responsibility.

Tenant is responsible for all maintenance of the air conditioning system (but not replacement). Provided that Tenant's negligence is not the cause, Landlord shall undertake expeditious emergency repair and maintenance to common areas and the Premises' structure after receiving oral notice from the tenant of the need for such emergency repair and maintenance. For purposes of this paragraph, emergency repair situations shall be any event that prevents Tenant from operating the Premises for business.

(b) Landlords Obligations: Landlord shall only be responsible for replacement costs

relating to the roof and/or heating ventilation air conditioning (HVAC) serving the Premises. All other maintenance and repairs and replacements of every type, is Tenant's responsibility.

10. Landlord's Fixtures. Attached hereto as Exhibit "B" is the list of fixtures that shall remain with the Building, but which Tenant shall have the exclusive use for operation of the Restaurant Use. Tenant shall maintain the items listed on Exhibit "B", but in the event that the item needs to be replaced, the Landlord shall replace the items at its cost and expense, upon reasonable notice from Tenant, and in order to not interfere with Tenant's business operations. This shall not apply in the event that the replacement thereof is caused by Tenant's negligent use thereof.

11. Tenant's Fixtures. None. Tenant acknowledges that all personality and fixtures are property of the Landlord. Only the food inventory shall be the property of Tenant.

12. Option to Purchase. During the first 2 years of the Lease Term only ("Option Period"), Tenant shall have the option to purchase the Premises for the price of \$915,000.00 (the "Option to Purchase") subject to a mutually agreeable purchase and sale agreement (with terms customary for a transaction of this type) (FAR BAR Commercial Contract). Such Option to Purchase must be exercised in writing and the transaction (per the applicable "Purchase Contract") closed within the 2 year period. If Tenant does complete the Option Purchase transaction, Tenant shall receive a credit at Closing for 50% of the base rental amounts paid during the first 2 years of the Lease Term (not to include the first 4 months of free rent).

During the Option Period, before Landlord may agree sell the Premises to a third party and assuming the Tenant had not yet exercised their option to purchase, the Landlord shall first offer the Premises to the Tenant on the same terms and conditions as are offered by the third party. Tenant shall have ten (10) days during which to accept said offer (including the written executed offer to Landlord upon the same terms and conditions as that of the Third-Party Offer). If Tenant does not accept said offer within said period, Landlord shall be free to accept the third-party offer. If Landlord does not enter into an agreement with the third party on said terms and conditions and close the transaction within 90 days, Landlord's right to sell the Premises to the third party shall expire and the procedure described in this section shall be applicable.

13. Sign. Tenant shall have the right to place its signs on and about the Premises, Exterior Portion of the Building, and on each of the gasoline pumps located at the property, which numbers, locations and specifications are described, and approved by Landlord, but said approval shall not be unreasonably withheld. Tenant shall have the right to erect pylon signs and must comply with all local building code regulations regarding the signage installation.

14. Landlord's Right of Entry

(a) Non-emergency Access. Landlord's access to the Premises shall be governed as follows:

(1) Non-emergency access will be during regular business hours;

- (2) Landlord will give reasonable advance notice of its desire to access the Premises;
- (3) Landlord will be accompanied by the Tenant or Tenant's representative; and
- (4) Landlord's right of access shall, when exercised, not unreasonably interfere with Tenant's occupancy and use of the Premises.

(b) Emergency Access In cases of emergency access to the Premises, Landlord will avoid willful or grossly negligent damage to Tenant's property, and agrees to (1) be responsible for any such willful or grossly negligent damage to the Premises; and (2) shall reimburse Tenant for any such willful or grossly negligent damage to Tenant's property.

15. Environmental. Tenant shall not be responsible for any subterranean or surface clean-up of contaminated soils or groundwater underneath the Premises, where such contamination is not caused by or connected to Tenant's business operations or activities.

16. Assignment and Subletting. At no time (including the Extension Term, if any) may Tenant assign this Lease or sublease the Premises, in whole or in part, to any party without Landlord's written consent. Landlord may assign its rights to the Lease without the consent of Tenant.

17. Mechanic's Liens and Additional Construction. If by reason of any alteration, repair, labor performed or materials furnished to the Premises for or on behalf of Tenant any mechanic's or other lien shall be filed, claimed, perfected or otherwise established or as provided by law against the Premises, within Fifteen (15) days after the Tenant receives notice of the filing of same Tenant shall cause the same to be satisfied or terminated (at its sole cost) as the case may be and shall provide Landlord written proof of same. Notwithstanding any provision of this Lease seemingly to the contrary, tenant shall never, under any circumstances, have the power to subject the interest of the Landlord in the Premises to any mechanics' or materialmen's liens or liens of any kind, nor shall any provision contained in this Lease ever be construed as empowering the Tenant to encumber or cause the Landlord to encumber the title or interest of Landlord in the Premises.

**Tenant may make alterations, additions, repairs and remodeling to the Premises, upon the written consent of the Landlord, which consent shall not be unreasonably withheld. All must be performed by Tenant within and shall comply with all applicable laws regulations and ordinances.**

18. Attorney's Fees. In connection with any litigation arising out of this Lease, the prevailing party shall be entitled to all costs incurred, including reasonable attorney's fees and costs including all appeals therefrom. Each party shall be reimbursed promptly by the other party for their respective legal fees and costs in the enforcement of any matter against the other party relating to this Lease.



19. Option to Extend Term Period. Provided Tenant has not been late in the payment of any amounts due (payment received after the 10 day grace period) more than four (4) times during the Lease Term and further provided that Tenant has not been in material noncompliance with any lease terms (i.e. insurance, compliance with laws and regulations, etc.), Tenant shall have the right to extend the Lease Term for 2 additional 5 year terms (the "Extension Terms"), thus ending on October 5, 2032 and October 5, 2037, respectively.

During the Extension Terms, a yearly two percent (2.00%) rent increase shall be paid by Tenant to Landlord.

20. As Is: Tenant agrees to accept Premises as is and Tenant shall be responsible for all licenses and operational requirements (including any and all environmental considerations) for the Business and Restaurant Use on the Premises.

21. Commission/Broker: Landlord shall pay ISC Realty and Downing Frye the total commission of \$42,228,00 on a 50/50 basis. Landlord shall not be responsible for any other commission to any other party.

22. Radon Gas. Pursuant to F.S. 404.056(8), Tenant is hereby notified that radon is a naturally occurring radioactive gas that, when it has accumulated in a building in sufficient quantities, may present health risks to persons who are exposed to it over time. Levels of radon that exceed federal and state guidelines have been found in buildings in Florida. Additional information regarding radon and radon testing may be obtained from your county public health unit. In no event shall Landlord be liable for direct or indirect, consequential or incidental damages arising from the existence or discovery of radon in the Premises.

23. Event of Default. In the event of a default by Tenant of any material term of this Lease, which events of default shall include but not be limited to a filing by Tenant (voluntary or otherwise), or against any successor tenant then in possession in any court, pursuant to any statute, either of the United States or any state, a petition in bankruptcy, alleging insolvency, for reorganization, for the appointment of a receiver or a trustee, for an arrangement under the Bankruptcy Acts, or any other similar type of proceeding, or any other assignment for the benefit of creditors, which default is not cured within a ninety day period, then the Landlord may elect to declare the entire rent for the balance of the Lease Term, or any part thereof, due and payable forthwith, or at the option of the Landlord, this Lease and the term thereunder (or any Extension Term) shall terminate and come to an end on the date specified in such notice of cancellation, and Tenant shall quit and surrender the Premises to Landlord as if the term herein ended by the expiration of the time fixed herein, but Tenant shall remain liable as provided hereunder.

24. Tenant's Due Diligence. Not Applicable. Tenant accepts the condition of the Premises AS IS WHERE IS. In the event this Lease is terminated for any reason, Tenant shall promptly restore the Premises to the extent of any physical change or damage made as a result of the conduct of any inspection or investigation of the Property by Tenant or Tenant's agents,

representatives or contractors to substantially the same condition that existed immediately prior to Tenant's inspection and investigation, to the extent permitted by applicable law.

25. Notices: All notices shall be made in writing via certified US mail return receipt or Fed EX or similar overnight service.

As to Landlord: Inmobiliaria Parkrose Iberamericana USA LLC  
1820 N. Corporate Lakes Blvd., Suite 306  
Weston, Florida 33326

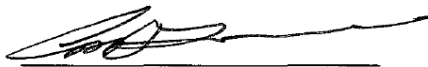
Copy to: Carlos J. Villanueva Esq.  
1820 N. Corporate Lakes Blvd., Suite 306  
Weston, Florida 33326

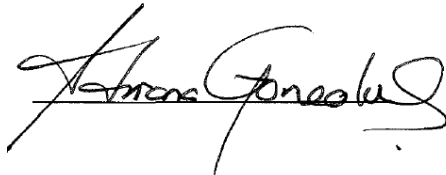
As to Tenant: Nguyen Thi Thu and Mai Quynh My  
16571 South Tamiami Trail  
Fort Myers, Florida 33908

Copy to: David S. Ged, Esq.  
Ged Law  
101 Aviation Drive N.  
Naples, FL 34104

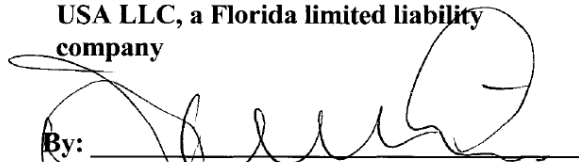
**"LANDLORD":**

Witnesses:

  
CARLOS J. VILLANUEVA



**Inmobiliaria Parkrose Iberoamericana  
USA LLC, a Florida limited liability  
company**

By: 

Printed Name:

Its:

**Informe de Valoración**

Expediente: 16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, EUA

Id. Expediente: 2018-047740-99

Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

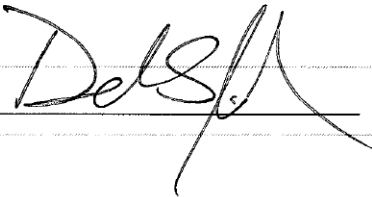
Ciente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.

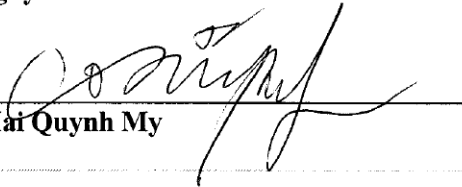
Página. 42

**"TENANT":**

~~X~~ **Nguyen Thi Thu**

**Mai Quynh My**







**Informe de Valoración**

Expediente: 16571 South Tamiami Trail, Fort Myers, Florida, EUA

Id. Expediente: 2018-047740-99

Fecha del Informe: 31 de Agosto de 2018

Cliente: INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA S.L.

Página. 43

---

**Exhibit "B"**

12 lights seating area

Bathroom -

men's - 2 toilets, urinal, sink,

Women - toilet and sink.

Hood system

Freezer

Cooler

Hot water heater

2 a/c units rooftop

### 8. Fusión Inmobiliaria Park Rose LLC - Inmobiliaria Property Holdings Corp

#### Articles of Merger For Florida Limited Liability Company

The following Articles of Merger is submitted to merge the following Florida Limited Liability Company(ies) in accordance with s. 605.1025, Florida Statutes.

**FIRST:** The exact name, form/entity type, and jurisdiction for each merging party are as follows:

<u>Name</u>	<u>Jurisdiction</u>	<u>Form/Entity Type</u>
INMOBILIARIA PARKROSE		
IBEROAMERICANA USA, LLC	Florida	LLC

**SECOND:** The exact name, form/entity type, and jurisdiction of the surviving party are as follows:

<u>Name</u>	<u>Jurisdiction</u>	<u>Form/Entity Type</u>
INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS <del>LLC</del> <b>CORP</b>	Florida	corporation

**THIRD:** The merger was approved by each domestic merging entity that is a limited liability company in accordance with ss.605.1021-605.1026; by each other merging entity in accordance with the laws of its jurisdiction; and by each member of such limited liability company who as a result of the merger will have interest holder liability under s.605.1023(1)(b).

FILED  
 2017 DEC -6 AM 8:29  
 SECRETARY OF STATE  
 TALLAHASSEE, FLORIDA

**FOURTH:** Please check one of the boxes that apply to surviving entity: (if applicable)

- This entity exists before the merger and is a domestic filing entity, the amendment, if any to its public organic record are attached.
- This entity is created by the merger and is a domestic filing entity, the public organic record is attached.
- This entity is created by the merger and is a domestic limited liability limited partnership or a domestic limited liability partnership, its statement of qualification is attached.
- This entity is a foreign entity that does not have a certificate of authority to transact business in this state. The mailing address to which the department may send any process served pursuant to s. 605.0117 and Chapter 48, Florida Statutes is:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_


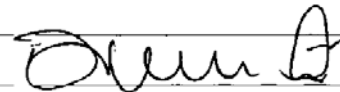
**FIFTH:** This entity agrees to pay any members with appraisal rights the amount, to which members are entitled under ss.605.1006 and 605.1061-605.1072, F.S.

**SIXTH:** If other than the date of filing, the delayed effective date of the merger, which cannot be prior to nor more than 90 days after the date this document is filed by the Florida Department of State:

\_\_\_\_\_

**Note:** If the date inserted in this block does not meet the applicable statutory filing requirements, this date will not be listed as the document's effective date on the Department of State's records.

**SEVENTH:** Signature(s) for Each Party:

Name of Entity/Organization:	Signature(s):	Typed or Printed Name of Individual:
Inmobiliaria Parkrose Iberoamericana USA, LLC		Rodrigo Valente
Inmobiliaria Property Holdings Corp.		Rodrigo Valente

Corporations:	Chairman, Vice Chairman, President or Officer <i>(If no directors selected, signature of incorporator.)</i>
General partnerships:	Signature of a general partner or authorized person
Florida Limited Partnerships:	Signatures of all general partners
Non-Florida Limited Partnerships:	Signature of a general partner
Limited Liability Companies:	Signature of an authorized person

<b>Fees:</b>	For each Limited Liability Company:	\$25.00	For each Corporation:	\$35.00
	For each Limited Partnership:	\$52.50	For each General Partnership:	\$25.00
	For each Other Business Entity:	\$25.00	<b>Certified Copy (optional):</b>	\$30.00

9. Justificación del cálculo.

Period		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Year (Starting 6 Oct of each year)		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2027
<b>Income</b>										
Rent Income	USD/p.a.	70.440	71.849	73.286	74.751	76.247	77.771	79.327	80.913	82.532
CAM	USD/p.a.	11.736	11.971	12.210	12.454	12.703	12.957	13.217	13.481	13.751
<b>Total Income</b>		<b>82.176</b>	<b>83.820</b>	<b>85.496</b>	<b>87.206</b>	<b>88.950</b>	<b>90.729</b>	<b>92.544</b>	<b>94.394</b>	<b>96.282</b>
<b>Costs</b>										
<b>Recoverable Costs</b>										
Fees and Taxes (R.E.)	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Insurance	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Common Expenses	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Building Maintenance/Reserve Fund	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Recoverable Costs</b>										
Reserve Fund		0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Non-recoverable Costs</b>										
Fees and Taxes (R.E.)	USD/p.a.	8.445	8.614	8.786	8.962	9.141	9.324	9.510	9.701	9.895
CAPEX	USD/p.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insurance	USD/p.a.	8.445	8.614	8.786	8.962	9.141	9.324	9.510	9.701	9.895
Common Expenses	USD/p.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Building Maintenance/Reserve Fund	USD/p.a.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Non-recoverable Costs</b>		<b>16.890</b>	<b>17.228</b>	<b>17.572</b>	<b>17.924</b>	<b>18.282</b>	<b>18.648</b>	<b>19.021</b>	<b>19.401</b>	<b>19.789</b>
<b>Marketing Costs</b>										
Letting Fees	USD/p.a.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total Costs</b>	USD/p.a.	<b>16.890</b>	<b>17.228</b>	<b>17.572</b>	<b>17.924</b>	<b>18.282</b>	<b>18.648</b>	<b>19.021</b>	<b>19.401</b>	<b>19.789</b>
<b>Cash Flow</b>	USD/p.a.	<b>65.286</b>	<b>66.592</b>	<b>67.924</b>	<b>69.282</b>	<b>70.668</b>	<b>72.081</b>	<b>73.523</b>	<b>74.993</b>	<b>76.493</b>
<b>Final Value</b>	USD/p.a.	-	0	0	0	0	0	0	0	956.162
<b>Total Annual Cash Flow</b>	USD/p.a.	<b>65.286</b>	<b>66.592</b>	<b>67.924</b>	<b>69.282</b>	<b>70.668</b>	<b>72.081</b>	<b>73.523</b>	<b>74.993</b>	<b>1.032.655</b>
		<b>Building m2 USD/m2</b>								
<b>Cash Flow + Reversion Value</b>	USD	<b>945.820</b>								
<b>Market Value (rounded)</b>	USD	<b>946.000</b>	<b>273</b>	<b>3.465</b>						
<b>Market Value net of acquisition costs</b>	USD	<b>926.903</b>								
<b>Market Value net of acquisition cost (rounded)</b>	USD	<b>927.000</b>	<b>273</b>	<b>3.396</b>						
<b>Gross Initial Yield</b>		7,50%								
<b>Exit Yield</b>		8,00%								

## 10. Principios Generales Adoptados en la Preparación de Valoraciones e Informes según el “Red Book”

A continuación, se incluyen los principios generales bajo los que preparamos usualmente nuestras Valoraciones e Informes. Estos son de aplicación a menos que se haya acordado alguna variación con el solicitante lo contrario y así se mencione explícitamente en el informe.

### **RICS Appraisal and Valuation Standards Manual**

Todos los trabajos se desarrollan de acuerdo con los Estándares de Valoración y Reglas de la Práctica de la Valoración, contenidas en la Novena Edición del “Red Book” “Valoración RICS Estándares Profesionales”, publicado en julio de 2017 por la “Royal Institution of Chartered Surveyors”, por valoradores que cumplen con los requerimientos contenidos en el Manual mencionado.

### **Bases de Valoración**

Nuestros informes presentan la finalidad de la valoración y, a menos que se indique otra cosa, la base de valoración es la que se define en el “Valoración RICS Estándares Profesionales”. Asimismo, la definición completa de las bases de valoración que hemos adoptado está incluida en este informe.

### **Cláusulas Onerosas**

Para la realización de este informe de valoración, hemos asumido que los activos están libres de cargas, incluidas hipotecas.

### **Costes de Disposición y Responsabilidades**

No se ha realizado ningún descuento motivado por plusvalía u otro tipo de impuesto que pudiera existir en el caso de una enajenación o venta. Todos los activos se han supuesto libres de hipotecas u otras cargas que tengan como respaldo estos activos.

Las valoraciones se han preparado y se expresan excluyendo IVA, a menos que se acuerde otra opción.

## **Fuentes de Información**

Aceptamos como completa y correcta la información que el solicitante nos aporta, tales como tenencia, propietarios, licencias, aprobaciones urbanísticas y resto de información, indicada en nuestro informe.

## **Documentación**

Normalmente, no revisamos jurídicamente escrituras de propiedad, de préstamos o leasing. Asumimos, a menos que se nos notifique lo contrario, que los títulos de propiedad cumplen con la legalidad vigente, que toda la documentación es coherente y que no existen gravámenes, restricciones, servidumbres u otras circunstancias de naturaleza onerosa que afectarían al valor del activo objeto de valoración, así como litigios pendientes. Recomendamos que toda información legal sea revisada por expertos legales.

## **Arrendatarios**

Aunque reflejamos nuestra impresión general de la calidad de los inquilinos, no realizamos investigaciones acerca de la situación financiera de los actuales o potenciales inquilinos, de manera habitual, a menos que nos sea requerido explícitamente. Cuando los alquileres existentes son la base de nuestras valoraciones, a menos que se nos informe de lo contrario, que los inquilinos son capaces de cumplir sus obligaciones contractuales, tanto en rentas como en cualquier otro requisito.

## **Medición**

Todas las mediciones se realizan de acuerdo con la práctica habitual del Mercado local, excepto cuando se indica expresamente que se han obtenido por otra fuente.

## **Urbanismo y Otras Regulaciones Administrativas**

La información urbanística, cuando ello es posible, se obtiene verbalmente de las autoridades competentes en materia urbanística y, si se nos requiere confirmación, recomendamos que dicha confirmación sea obtenida por expertos legales en materia urbanística

## **Inspecciones Estructurales**

A menos que se nos instruya específicamente, no llevamos a cabo inspección estructural alguna, no realizamos ensayos ni aseguramos que la propiedad objeto de valoración esté libre de defectos. Procuramos reflejar en nuestros informes de valoración aquellos defectos que se muestran durante las visitas de inspección e, incluso, los costes de reparación de aquellos defectos aparentes.

## **Materiales Defectuosos**

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para averiguar si un edificio ha sido edificado o ha sido reformado utilizando materiales defectuosos o técnicas (como por ejemplo cemento aluminoso, asbestos, etc.). A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se realizan suponiendo que dichos materiales o técnicas no han sido utilizadas.

## **Condiciones del Terreno**

Normalmente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” para determinar la adecuación de las condiciones del suelo para el fin para el que se valora. No llevamos a cabo estudios arqueológicos, medioambientales. A menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que no existen impedimentos provenientes de aquellas disciplinas y no se imputan costes extra, derivados de estos extremos.

## **Servicios**

Que la propiedad está conectada o es posible conectarla a las redes públicas de gas, electricidad, agua, telecomunicaciones y evacuación de aguas residuales.

## **Contaminación**

A menos que seamos instruidos expresamente, no llevamos a cabo investigaciones “in situ” o evaluaciones ambientales, o investigaciones de registros históricos, para establecer si una propiedad está o ha estado contaminada. Por este motivo, a menos que se nos informe de lo contrario, nuestras valoraciones se llevan a cabo suponiendo que los activos objeto de valoración no están afectados por contaminación. Sin embargo, si durante el proceso de inspección de la propiedad y durante investigaciones pertinentes para la preparación de la valoración, pudiéramos sospechar que el suelo podría estar contaminado, transmitiríamos al solicitante nuestras sospechas.



## **Deudas**

En el caso de propiedades donde las obras de construcción están en curso o bien han finalizado recientemente, normalmente no llevamos a cabo ningún descuento por ninguna obligación ya incurrida pero no liberada con respecto a las obras, tales como deudas u obligaciones con contratistas, sub-contratistas o cualquier técnico involucrado.

## **12. Definiciones**

### **Valor de Mercado**

*“El importe estimado por el que se debería intercambiar un activo u obligación en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, después de una comercialización apropiada, y en la que cada una de las partes haya actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.” NIV (2013)*

**ANEXO VI Informe de valoración independiente de la Compañía**

# Opinión sobre valor razonable

Noviembre de 2018



**PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.**

Calle Pau Claris, nº 162 Planta 5ª Puerta 2

CP: 08037 - Barcelona (Barcelona)

CIF: B-66116096

Madrid, 26 de noviembre de 2018

Siguiendo sus instrucciones, acordadas a través de la propuesta realizada con fecha 31 de agosto de 2018, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido al análisis del valor razonable de la sociedad PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. en el contexto de integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

En base a ello, la finalidad del presente informe es la de la aportación de nuestra opinión como experto independiente de acuerdo con el requisito exigido por parte de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., en su circular 2/2018, en su apartado 2.6.

A continuación, les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

## ÍNDICE

<b>1. RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBJETO Y ALCANCE .....</b>	<b>5</b>
2.1. Objeto.....	5
2.2. Alcance - Información dispuesta .....	6
2.3. Normativa .....	6
<b>3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD .....</b>	<b>8</b>
3.1. Información general Régimen SOCIMI .....	8
3.2. Descripción de la Compañía.....	9
<b>4. METODOLOGÍA EMPLEADA .....</b>	<b>13</b>
<b>5. PROCESO DE VALORACIÓN .....</b>	<b>15</b>
5.1. Identificación de los activos relevantes.....	15
5.2. Ajustes a valor de mercado .....	15
5.3. Tratamiento fiscal.....	19
5.4. Otros ajustes .....	20
<b>6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN .....</b>	<b>23</b>
<b>7. CONCLUSIÓN.....</b>	<b>25</b>

## Sección 1 Resumen ejecutivo

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

## 1. RESUMEN EJECUTIVO

A continuación, se muestra el resultado de la valoración de la Sociedad PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. desarrollado en los epígrafes posteriores. Se ha realizado un análisis de sensibilidad dando como resultado tres rangos de valor:

Triple NAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (31/08/2018)	①	8.683.631,66 €	8.683.631,66 €	8.683.631,66 €
Plusvalías Inversiones inmobiliarias	②	1.850.399,11 €	2.797.478,51 €	3.744.557,91 €
Plusvalías Inmovilizado material	③	33.433,12 €	64.761,82 €	96.090,52 €
Plusvalías Inversiones financieras a largo plazo	④	148.483,12 €	148.483,12 €	148.483,12 €
Gastos de estructura	⑤	-3.138.502,29 €	-2.269.534,19 €	-1.792.917,91 €
<b>Patrimonio ajustado (NNNAV)</b>	<b>① + ② + ③ + ④ - ⑤</b>	<b>7.577.444,73 €</b>	<b>9.424.820,93 €</b>	<b>10.879.845,31 €</b>

## Sección 2

### Objeto y alcance

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión



## 2. OBJETO Y ALCANCE

### 2.1. Objeto

El objeto del presente informe es aportar un informe como experto independiente relativo al valor razonable de la sociedad **PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.** en relación con su situación actual, y asumiendo la información contable más reciente con la que se cuenta. La fecha de valoración es 31 de agosto de 2018.

A su vez, el presente escrito intenta servir como herramienta de opinión de valor externa e independiente que cumpla el requisito exigido por la Circular 2/2018, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil, en su apartado 2.6.

De esta manera, el presente informe incorpora una valoración que se considera realizada de acuerdo con criterios internacionalmente reconocidos, entendiendo como fin último la determinación del valor razonable de la sociedad, entendiendo por este *“el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición<sup>1</sup>”*.

También se tienen en cuenta las directrices que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación<sup>2</sup>.

A su vez, es necesario destacar que una valoración de empresa es un procedimiento fundamentado en una metodología y un proceso objetivos y generalmente aceptados, con el conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

El valor es explícitamente “estimado” o posible, obtenido bajo el principio de independencia y mediante el empleo de asunciones y cálculos libres de influencias, con la finalidad de ayuda a la toma de decisiones, y con este objeto se pretenderá aportar nuestras conclusiones al respecto.

<sup>1</sup> NIIF 13 Medición del valor razonable

<sup>2</sup> En base al cumplimiento de las NP1 Y NP2, así como a la OBPVA3 y sus extensiones sobre las Normas internacionales de valoración (NIV).

## 2.2. Alcance - Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información, procedente de las fuentes indicadas y considerada fiable:

### INFORMACIÓN APORTADA POR EL PETICIONARIO

- Balance de Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.A. a 31 de agosto de 2018 objeto de revisión limitado por Auren Auditores SP, SLP.
- Balance de Inmobiliaria Property Holdings Corp a 31 de agosto de 2018.
- Informe de revisión limitada y notas a los estados financieros intermedios a fecha 31 de agosto de 2018.
- Información sobre los préstamos.

### OTRA INFORMACIÓN

- Informes de valoración de los activos propiedad de la sociedad directa e indirectamente realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. a 31 de agosto de 2018.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

## 2.3. Normativa

Para su valoración se tiene en cuenta fundamentalmente la siguiente normativa:

- Circular 2/2018, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)
- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable: Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso. También se recogen métodos ubicados en los párrafos 61 a 66 de técnicas de valoración.
- IVS (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el IVSC. Se recogen los métodos ubicados en los apartados de la norma C13-C30.
- Red Book emitido por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). OBPVA 3, sobre valoraciones de empresas e intereses de empresas, apartado 7.

## Sección 3 Información de la Sociedad

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

### 3. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD

#### 3.1. Información general Régimen SOCIMI

Los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades son:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

Según el artículo 3 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, el valor del activo se determinará sustituyendo el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes en balance. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que

se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años, u ofrecidos en arrendamiento con un máximo de un año para su cómputo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, es posible la aplicación del régimen fiscal aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, siempre y cuando tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- a) Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

- c) Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.

El tipo de gravamen de las SOCIMI es del cero por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos anteriormente descritos.

### 3.2. Descripción de la Compañía

Nombre: PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.

CIF: B-66116096

Dirección: Calle Pau Claris nº 162 Planta 5ª Puerta 2

El objeto social se concreta en los siguientes apartados:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en capital de otras Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tenga el mismo objetivo social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política, legal o estatutaria, de distribución de dividendos.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen

establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la ley 11/2009, de 26 de octubre, por las que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

- 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.

Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.L. (IPRI) se constituyó el 13 de septiembre de 2013. Posteriormente, durante varios años, concretamente hasta adoptó el correspondiente acuerdo de acogimiento al régimen especial fiscal por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”), derivado de la solicitud presentada por la Sociedad ante la Agencia Estatal de la Administración Tributaria con fecha enero de 2017. En octubre de este mismo año, se realiza la aportación de la sociedad Inmobiliaria Rentas Internacionales, S.L. En octubre de 2018, se procede a la transformación en S.A. y a lo largo de diciembre se prevé la incorporación a negociación de Park Rose SOCIMI en el MAB.

A continuación, se muestra el balance de la sociedad a fecha de valoración, que ha sido objeto de revisión limitada por Auren Auditores SP, SLP:

<b>INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.</b>	<b>31/08/2018</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.914.293,45 €</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>649.163,98 €</b>
Terrenos y construcciones	561.812,18 €
Terrenos y bienes naturales	299.064,54 €
Construcciones	265.208,18 €
Amortización acumulada del IM	-2.460,54 €
Instalaciones técnicas y otro IM	87.351,80 €
Maquinaria	2.624,56 €
Mobiliario	15.943,15 €
Equipos para procesos de info.	2.737,80 €
Otro inmovilizado material	70.367,38 €
Amortización acumulada del IM	-4.321,09 €
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>16.144.109,47 €</b>
Terrenos	6.632.852,13 €
Inversiones en terrenos y bienes nat.	6.632.852,13 €
Construcciones	9.511.257,34 €
Inversiones en construcciones	9.782.672,07 €
Amortización acumulada de las const.	-271.414,73 €
<b>Inversiones en emp. Del grupo y asoci. A L.P.</b>	<b>986.040,00 €</b>
Participaciones a largo plazo	986.040,00 €
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>134.980,00 €</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.604.490,40 €</b>
<b>Deudores comerc. Y otras cuentas a cobrar</b>	<b>1.289.879,60 €</b>
Clientes por ventas y prest. Servicios	38.352,79 €
Deudores varios	217.568,79 €
Activos por impuesto corriente	35.017,81 €
Otros créditos con las Admin. Públicas	998.940,21 €
<b>Inversiones en emp. Del grupo y asoci. A C.P.</b>	<b>1.197,78 €</b>
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>104.467,64 €</b>
Créditos a empresas	90.397,13 €
Otros activos financieros	14.070,51 €
<b>Efect. Y otros act. Líquidos equivalentes</b>	<b>208.945,38 €</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>19.518.783,85 €</b>

<b>INMOB. PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.</b>	<b>31/08/2018</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>8.683.631,66 €</b>
Fondos propios	8.683.631,66 €
Capital	9.577.226,00 €
Reservas	33.410,77 €
Resultados de ejercicios anteriores	-689.891,98 €
Resultado del ejercicio	-237.113,13 €
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.613.108,16 €</b>
Deudas a largo plazo	7.613.108,16 €
Deudas con entidades de crédito	7.433.214,16 €
Otros pasivos financieros	179.894,00 €
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3.222.044,03 €</b>
Deudas a corto plazo	2.092.411,31 €
Deudas con entidades de crédito	486.953,11 €
Otros pasivos financieros	1.605.458,20 €
Deudas a corto plazo	1.600.478,00 €
Partidas pendientes de aplicación	4.980,20 €
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>1.129.632,72 €</b>
Proveedores	-2.534,36 €
Acreeedores varios	96.423,01 €
Otras deudas con las Admin. Públicas	986.744,07 €
Anticipos de clientes	49.000,00 €
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>19.518.783,85 €</b>

Destaca la potencial generación de utilidad a través de las inversiones inmobiliarias de la empresa.



## Sección 4 Metodología empleada

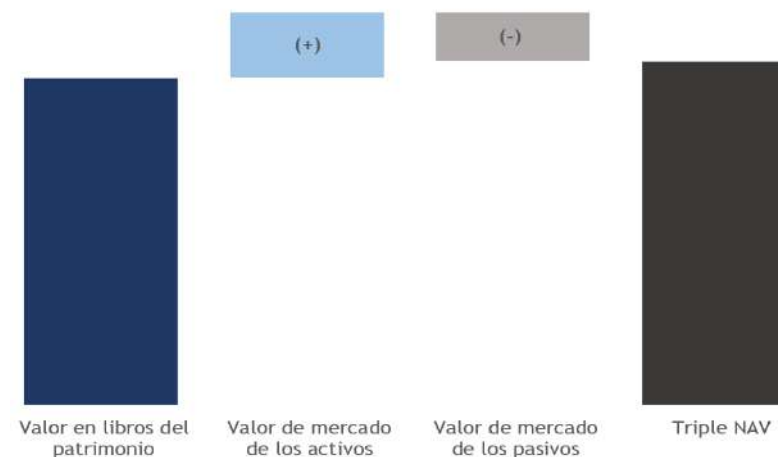
1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

#### 4. METODOLOGÍA EMPLEADA

La Sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de sus activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento base más adecuado la aplicación del denominado *triple-NAV*, el cual parte de la hipótesis de la liquidación inmediata de la empresa. Esta supuesta liquidación supondría la venta de todos los activos propiedad de la empresa y la cancelación de todos los pasivos de la misma, así como la consideración de los pasivos fiscales netos derivados del reconocimiento teórico de las plusvalías de los activos y otros ajustes sobre el valor razonable de activos y pasivos.

En relación a los activos o pasivos diferidos que nacen de las diferencias entre los valores contables y valores de mercado, es lógico pensar que nacería una obligación o un crédito fiscal según haya una plusvalía o minusvalía. Una vez la compañía se convierta en una SOCIMI, no habría que reconocer ningún activo o pasivo por impuesto diferido, debido a que en ese momento la empresa tributaría al 0%.

Por tanto, según nuestro criterio, se ha utilizado la metodología *triple-NAV* para la valoración de la empresa que nos ocupa. Gráficamente se representaría de la siguiente forma:



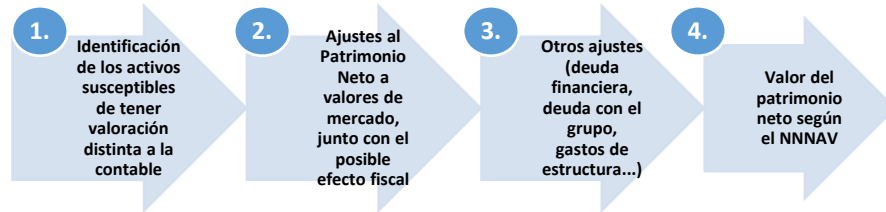
Esta representación gráfica representa el resultado de la aplicación del criterio de valoración elegido, el cual, partiendo del valor del patrimonio neto en libros, se suma el valor de mercado de los activos de la empresa y se resta el valor de mercado de los pasivos, para obtener el valor de la compañía.

## Sección 5 Proceso de valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

## 5. PROCESO DE VALORACIÓN

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:



Como se ha comentado anteriormente, la valoración se va a realizar a fecha 31 de agosto de 2018.

### 5.1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

#### Inversiones inmobiliarias

Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico (enlazado con los informes de valoración de cada elemento).

#### Inversiones financieras a largo plazo

Se trata de inversiones que posee Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.L. en la sociedad Inmobiliaria Property Holdings Corp. las cuales serán analizadas en un apartado más específico.

### Resto de partidas del balance.

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias e inversiones financieras a largo plazo y, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

### 5.2. Ajustes a valor de mercado

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inmovilizado material e inversiones financieras a largo plazo. A este respecto, se han realizado valoraciones independientes por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., las cuales determinan el Valor de Mercado a considerar para el análisis. Se han realizado siguiendo el método de Descuento de Flujos de Caja (DCF), método más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica.

Con el objeto de proporcionar un rango de valores de mercado para los inmuebles, hemos calculado un rango superior y un rango inferior, obtenido a través de la siguiente hipótesis:

- Variación de +/- 5,00 % en los valores de mercado.

Tomamos estas comprobaciones como un dato objetivo para nuestra opinión, y asumimos que tanto los procedimientos como los resultados han sido los adecuados para el requerimiento que se realizó sobre ellas.

A su vez es posible afirmar que por parte de Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se ha realizado el siguiente proceso de análisis:

- Comprobación del método de aplicación.
- Comprobación de la ubicación y descripción de cada elemento.
- Identificación de las variables aplicadas.
- Comprensión de los cálculos obtenidos.

Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS - Estándares Profesionales” 10ª Edición, publicado en 2017.

La definición de Valor de Mercado se establece en la VPS 4 Valuation Practice Statement, de la siguiente manera “*El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.*” (IVS 2013).

## A) VALORACIÓN INMUEBLES EN PROPIEDAD EN ESPAÑA

Para aplicar el procedimiento del neto patrimonial ajustado por el valor de mercado de las inversiones que se posee, es importante aislar aquellos activos que poseen un valor en el mercado distinto del que aparece en el balance (valor nominal). En este caso corresponden a las inversiones inmovilizado material de las que se posee la titularidad a fecha 31 de

agosto de 2018. El valor contable neto de los activos se recoge en la siguiente tabla:

	VNC
<b>ESPAÑA</b>	
1) LOCAL ESCORIAL 30-32	476.257 €
2) LOCAL CARRERAS I CANDI 3-7	649.988 €
3) LOCAL SANT EUSEBI 25	676.711 €
4) LOCAL G.V. CORTS CATALANES 923	241.656 €
5) LOCAL EN AV. ICARIA 157	129.572 €
6) LOCAL MONTESA 15 MADRID	1.359.380 €
7) LOCAL ARTURO SORIA 301 MADRID	664.083 €
8) LOCAL JOSE MAROTO 22 MADRID	497.655 €
9) LOCAL PADILLA 334 BARCELONA	88.637 €
10) LOCALES PAU CLARIS	1.531.445 €
11) TORRE POBLENAU	5.293.150 €
12) SUPERMERCADO TALAVERA DE LA REINA	4.495.575 €
13) ANTICIPO LOCAL MATARÓ	40.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>16.144.109 €</b>

El valor de mercado agregado de los mismos, junto con la diferencia bruta, obtenido a través de valoraciones realizadas por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A, se muestra en la siguiente tabla:

	VNC	Valor mercado	Diferencia
<b>ESPAÑA</b>			
1) LOCAL ESCORIAL 30-32	476.257 €	602.498 €	126.241 €
2) LOCAL CARRERAS I CANDI 3-7	649.988 €	871.090 €	221.102 €
3) LOCAL SANT EUSEBI 25	676.711 €	805.556 €	128.845 €
4) LOCAL G.V. CORTS CATALANES 923	241.656 €	386.656 €	145.000 €
5) LOCAL EN AV. ICARIA 157	129.572 €	283.285 €	153.713 €
6) LOCAL MONTESA 15 MADRID	1.359.380 €	1.860.686 €	501.306 €
7) LOCAL ARTURO SORIA 301 MADRID	664.083 €	760.578 €	96.495 €
8) LOCAL JOSE MAROTO 22 MADRID	497.655 €	663.017 €	165.362 €
9) LOCAL PADILLA 334 BARCELONA	88.637 €	144.000 €	55.363 €
10) LOCALES PAU CLARIS	1.531.445 €	1.684.410 €	152.863 €
11) TORRE POBLENAU	5.293.150 €	5.767.085 €	473.935 €
12) SUPERMERCADO TALAVERA DE LA REINA	4.495.575 €	5.072.727 €	577.152 €
13) ANTICIPO LOCAL MATARÓ	40.000 €	40.000 €	0 €
<b>TOTAL</b>	<b>16.144.109 €</b>	<b>18.941.588 €</b>	<b>2.797.479 €</b>

En cuanto al anticipo, se ha tomado el valor contable como mejor aproximación de valor de mercado. Dicho anticipo no ha sido incluido en el informe de valoración con fecha 5 de octubre de 2018.

## B) CARTERA DE INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO A 31/08/2018

Se trata de inversiones que posee PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. en la sociedad INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP. La participación es del 100%.

Se ha valorado por separado la INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP. ajustando su Patrimonio Neto con las plusvalías latentes. El balance de situación a fecha de valoración es el siguiente:

<b>INMOB. PROPERTY HOLDINGS CORP</b>		<b>31/08/2018</b>
<b>Total Current Assets</b>		<b>\$18.939,16</b>
Interaudi Bank		\$8.742,30
Interaudi bank Orlando		\$10.196,86
<b>Total Fixed Assets</b>		<b>\$2.379.405,00</b>
Accumulated Amortization		-\$5.433,00
Accumulated Depreciation		-\$60.766,00
Building Fort Mayors R.S.		\$785.000,00
Building Orlando R.S.		\$1.585.000,00
Star Up Expenses		\$75.604,00
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>\$2.398.344,16</b>
<b>Total Current Liabilities</b>		<b>\$95.353,00</b>
Loan From Ipri		\$95.353,00
<b>Total Long Term Liabilities</b>		<b>\$1.282.869,61</b>
Loan From Interaudi Bank		\$1.282.869,61
<b>Equity</b>		<b>\$1.020.121,55</b>
Capital Stock		\$1.202.308,54
Opening Balance Equity		-\$78.836,04
Retained Earnings		-\$144.714,54
Net Income		\$41.363,59
<b>TOTAL LIABILITIES &amp; EQUITY</b>		<b>\$2.398.344,16</b>

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

**A. Inmovilizado material (no inmobiliario)**

Se trata de un apartado donde se encuentran activos susceptibles de valoración independiente, (enlazado con los informes de valoración de cada elemento).

**B. Resto de partidas del balance.**

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en otras partidas, las cuales, tanto por su naturaleza como por la información aportada, pueden contar con un valor de mercado semejante al valor contable en el momento de la valoración.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en inmovilizado material, complementariamente, el análisis de su teórico impacto fiscal, para determinar el valor de compañía.

Por un lado, el valor neto contable de los activos y su valor de mercado se recogen en la siguiente tabla:

	VNC	Valor mercado	Diferencia
<b>USA</b>			
Local Miami	\$764.873	\$856.000	\$91.127
Local Orlando	\$1.544.361	\$1.850.000	\$305.639

Por lo tanto, el valor de la compañía asciende a:

<b>VALOR DE EMPRESA 31-08-2018</b>	
Patrimonio neto previo	\$1.020.121,55
Plusvalía	\$396.766,00
Impuestos sobre plusvalías (25%)	\$99.191,50
<b>Plusvalía neta de impuestos</b>	<b>\$297.574,50</b>
Patrimonio ajustado (NAV)	\$1.317.696,05

Teniendo el tipo de cambio a fecha de valoración, la valoración quedaría de la siguiente manera:

<b>VALOR DE EMPRESA 31-08-2018</b>	
Patrimonio neto previo	878.314,45 €
Plusvalía	341.611,56 €
Impuestos sobre plusvalías (25%)	85.402,89 €
<b>Plusvalía neta de impuestos</b>	<b>256.208,67 €</b>
Patrimonio ajustado (NAV)	1.134.523,12 €

**Plusvalía INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO**

VNC	986.040,00 €
Valor de mercado	1.134.523,12 €
Plusvalía	148.483,12 €



## INMOVILIZADO MATERIAL A 31/08/2018 ACTIVO EN ESPAÑA

El inmovilizado material reflejado en el balance corresponde a las oficinas donde realizan su actividad, y el cual, también ha sido objeto de estudio, reflejándose el valor neto contable, el valor de mercado y la diferencia entre ellos a continuación:

Plusvalía Inmovilizado material	Rango bajo	Rango medio	Rango alto
VNC	561.812,18 €	561.812,18 €	561.812,18 €
Valor de mercado	595.245,30 €	626.574,00 €	657.902,70 €
Plusvalía	33.433,12 €	64.761,82 €	96.090,52 €

### 5.3. Tratamiento fiscal

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
  - a. Capital social mínimo de 5 millones de euros

- b. Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos
- c. No existencia de restricciones sobre su endeudamiento
- d. Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
- e. Obligación de reparto de dividendos

- Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
- Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que la Sociedad cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad.

Cabe resaltar que la Sociedad ha adquirido los activos por acogimiento al régimen SOCIMI.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y, por otra parte, tiene más vinculación con la derivación de las rentas en

caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

#### 5.4. Otros ajustes

**Costes de estructura:** para el cálculo del NNNAV, la empresa ha de hacer frente a unos costes de estructura, para la gestión de la cartera de inmuebles que no han sido considerados en la valoración de los activos inmobiliarios por lo que se ha incluido un ajuste que recoja su efecto.

Estos gastos, se corresponden con los costes asociados a la incorporación y mantenimiento de la acción en el MAB y han sido facilitados por la sociedad. Para el final del periodo se ha estimado un valor terminal asumiendo el principio de empresa en funcionamiento.

Para el cálculo, se asumen las siguientes hipótesis:

Gastos de estructura (2018)	249.954,00 €
g	1%
k	5,28%

Para los años posteriores, los gastos se minimizan y quedan en 91.500,00€. La tasa de descuento aplicada se ha calculado como la media ponderada de las tasas de descuento aplicables a los activos inmobiliarios de la cartera.

20 | Opinión de valor para integración en el MAB - PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.

A continuación, se proyectan los costes de estructura:

	2018	2019	2020	2021	2022	N+1
Costes de estructura	249.954,00 €	91.500,00 €	92.415,00 €	93.339,15 €	94.272,54 €	95.215,27 €
Factor	0,949874979	0,902262476	0,857036551	0,81407758	0,77327192	
Costes actualizados V.A.	237.425,05 €	82.557,02 €	79.203,03 €	75.985,31 €	72.898,31 €	1.721.465,47 €
Acumulado	237.425,05 €	319.982,07 €	399.185,10 €	475.170,41 €	548.068,72 €	2.269.534,19 €

Como se ha comentado anteriormente, con el objetivo de calcular un rango de valores, se calcula un rango inferior y un rango superior para los gastos de estructura en base a las siguientes hipótesis:

- Variación de +/- 1,00% en la tasa de descuento aplicada a los activos.
- Variación de +/- 0,25% en la tasa de crecimiento a perpetuidad (g).

El resultado sería el siguiente:

		g		
		1,25%	1%	0,75%
Tasa de descuento	4,28%	3.138.502,29 €	2.917.355,71 €	2.727.559,54 €
	5,28%	2.395.689,07 €	2.269.534,19 €	2.157.312,87 €
	6,28%	1.947.853,56 €	1.866.715,67 €	1.792.917,91 €

**Deuda financiera:** tras el análisis llevado a cabo de la deuda financiera, atendiendo a las características de la misma, entendemos que los tipos de interés y el spread aplicado en función de la calidad crediticia del emisor, responden a parámetros de mercado. En consecuencia, asumimos el valor en libros como referencia equivalente a su valor actual de mercado.

## Sección 6 Resultado de la valoración

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

## 6. RESULTADO DE LA VALORACIÓN

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, podemos concluir, que el valor de la compañía PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. se determinaría de la siguiente manera:

Triple NAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (31/08/2018)	①	8.683.631,66 €	8.683.631,66 €	8.683.631,66 €
Plusvalías Inversiones inmobiliarias	②	1.850.399,11 €	2.797.478,51 €	3.744.557,91 €
Plusvalías Inmovilizado material	③	33.433,12 €	64.761,82 €	96.090,52 €
Plusvalías Inversiones financieras a largo plazo	④	148.483,12 €	148.483,12 €	148.483,12 €
Gastos de estructura	⑤	-3.138.502,29 €	-2.269.534,19 €	-1.792.917,91 €
<b>Patrimonio ajustado (NNAV)</b>	<b>①+②+③+④-⑤</b>	<b>7.577.444,73 €</b>	<b>9.424.820,93 €</b>	<b>10.879.845,31 €</b>

Ante la conclusión obtenida, se hace necesario resaltar las siguientes observaciones;

### Observaciones:

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado del mismo se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.

- El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente tanto a la veracidad de la información aportada como en la aportada para las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido tanto el balance aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.
- Para la determinación del efecto fiscal sobre la plusvalía analizada, se ha estimado una tasa general en base a un procedimiento razonado. A su vez, las consecuencias de la tasa empleada deben de ser tenidas en cuenta por parte de los posibles accionistas, así como las implicaciones fiscales que de ellos se deriven.
- Las cuentas anuales de las sociedades participadas no se encuentran auditadas ni revisadas por un auditor de cuentas. Por ello, el resultado de la valoración está vinculado a la veracidad de tal información.

## Sección 7 Conclusión

1. Resumen ejecutivo
2. Objeto y alcance
3. Información de la sociedad
4. Metodología empleada
5. Proceso de valoración
6. Resultado de la valoración
7. Conclusión

## 7. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe sobre la estimación del valor razonable de la sociedad PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. a fecha actual 31 de agosto de 2018, de acuerdo con el contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

Nuestra opinión se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, utilizando la información proporcionada por el peticionario.

Triple NAV		RANGO BAJO	RANGO MEDIO	RANGO ALTO
Valor del Patrimonio Neto (31/08/2018)	①	8.683.631,66 €	8.683.631,66 €	8.683.631,66 €
Plusvalías Inversiones inmobiliarias	②	1.850.399,11 €	2.797.478,51 €	3.744.557,91 €
Plusvalías Inmovilizado material	③	33.433,12 €	64.761,82 €	96.090,52 €
Plusvalías Inversiones financieras a largo plazo	④	148.483,12 €	148.483,12 €	148.483,12 €
Gastos de estructura	⑤	-3.138.502,29 €	-2.269.534,19 €	-1.792.917,91 €
<b>Patrimonio ajustado (NNNAV)</b>	<b>①+②+③+④-⑤</b>	<b>7.577.444,73 €</b>	<b>9.424.820,93 €</b>	<b>10.879.845,31 €</b>

### Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información aportada por el peticionario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.

- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 5 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad. En este sentido el valor final se obtiene desde la visión actual de la inversión en la Sociedad y del sector en el que se encuentra, apoyándose en hipótesis razonadas y justificables.
- Las cuentas anuales de la sociedad participada no se encuentran auditadas ni revisadas por un auditor de cuentas. Por ello, el resultado de la valoración está vinculado a la veracidad de tal información.

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

En Madrid, a 26 de noviembre de 2018  
GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.



Adrián Corroero Sánchez  
Consultor Advisory Services

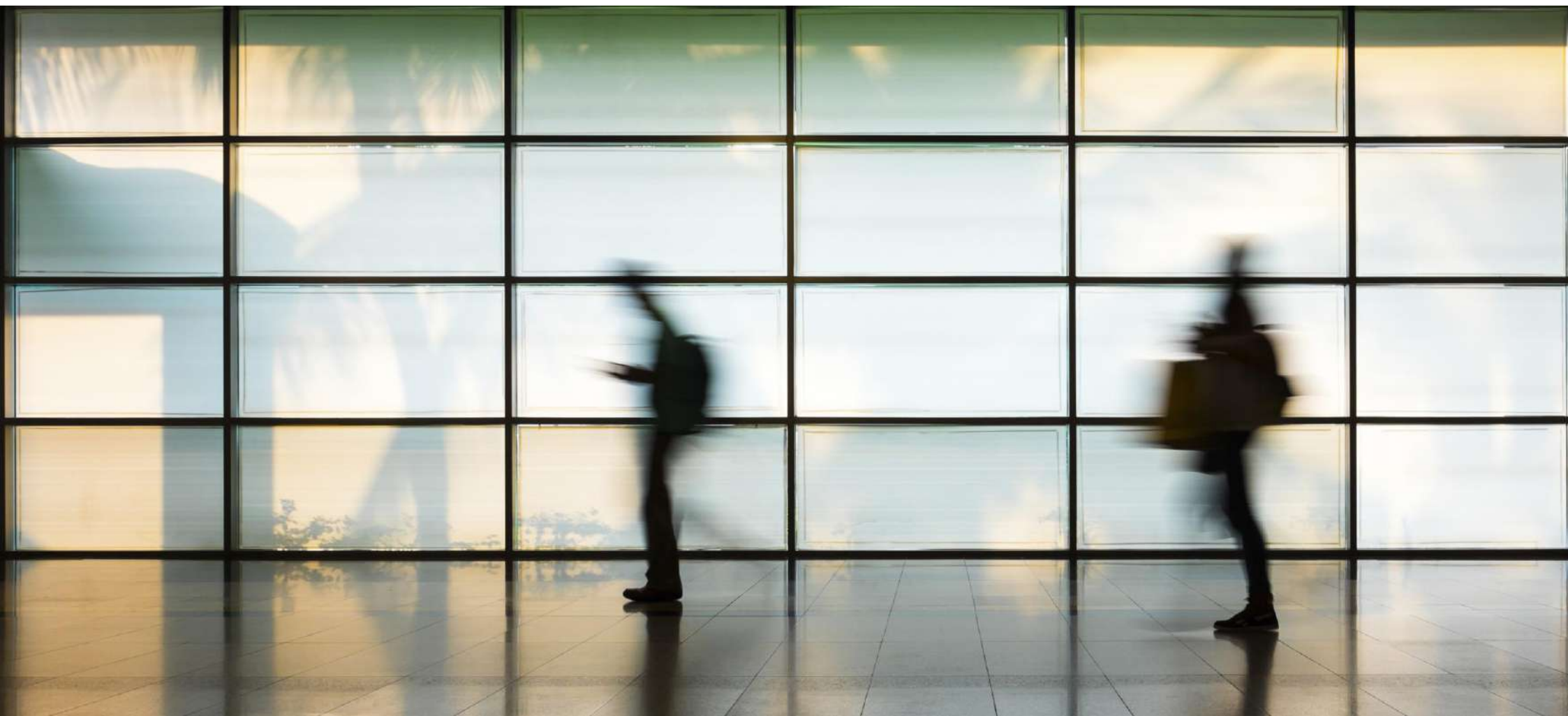


Roberto Guiñales Agustín  
Business & Intangible Assets Manager  
Advisory Services  
CEVE® Miembro IEAF



Sergio Espadero Colmenar  
Director Advisory Services  
Representante de la Sociedad





## **ANEXO VII Informe sobre la estructura organizativa de la Sociedad**

# INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA SOCIMI S.A.

## INFORME SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA COMPAÑÍA

---

### 1.- PRESENTACION DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A., es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con CIF A-66116096, domicilio social situado en Barcelona, calle Pau Claris, 162, 5º, 08037. El 13 de septiembre de 2013 fue constituida bajo la denominación Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana, S.L. con carácter unipersonal y por tiempo indefinido, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, D. Eduardo Bautista Blázquez, bajo el número 636 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 7 de octubre de 2013 en el Tomo 43.961, Folio 152, Hoja M-442953 e Inscripción 1ª.

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

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

El 15 de noviembre de 2018, la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de Park Rose acordó entre otros acuerdos el cambio de la denominación social a “Inmobiliaria Park Rose Iberoamericana SOCIMI, S.A.” en virtud de escritura pública otorgada el 20 de noviembre de 2018 ante el Notario D. Eduardo Bautista Blázquez con el número 2.521 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona con fecha 17 de diciembre de 2018, al Tomo 44390, Folio 159, Hoja B-442953, Inscripción 23.

### 2.- DEL OBJETO SOCIAL

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

La Sociedad tendrá como objeto social principal:

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

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

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

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

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

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

### **3.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO**

El Consejo de Administración es el órgano de decisión, supervisión y control de la Sociedad, salvo en materias por Ley o de los Estatutos que correspondan a la Junta General. El Consejo de Administración tiene la misión de asegurar que la información financiera y comercial registrada sea veraz, legítima y que refleje de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio.

- Las principales responsabilidades del Consejo de Administración son:
- La elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales, debe asegurar que reflejan la imagen fiel del patrimonio, situación comercial, financiera y resultados de la Sociedad.
- El diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de control interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera y comercial para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.

- Evitar posibles conflictos de interés.

La composición del Consejo de Administración es la siguiente:

- La preside D. Luis Alberto Akel Valech (PRESIDENTE- CONSEJERO)
- **INMOBILIARIA E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L.**, representada por D. Salomon Minzer Muchnick (CONSEJERO) sociedad con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª y con NIF B-66984303, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-502.075.
- **ARTIC BADECK, S.L.**, representada por D. Cristián Jijena de Solminihac (CONSEJERO) sociedad con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª y con NIF B-66966524, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-500.289.
- **INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.**, representada por D. Carlos Massu Yarur (CONSEJERO) sociedad con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª y con NIF B-66999491, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja B-502.897.
- **GENESIS SERVICIOS GLOBALES, S.L.**, representada por D. Mauricio Lazcano Garrido (CONSEJERO) sociedad con domicilio social a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª, con NIF B-66.949.868 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45.853, folio 166 y en la hojaB-501.002.
- **Da. Ines Vermeulen Font** (CONSEJERA) con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª.
- **Da. Cristina Gavilan Briales** (CONSEJERA) con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª.
- **Da. Elena Escalza Junquera** (SECRETARIA NO CONSEJERO) con domicilio a estos efectos en Barcelona, calle Rambla Catalunya, 49-51, 3º 2ª.

Dado que el Consejo de Administración esto formado por 7 miembros, ha decidido no crear una Comisión de Auditoria.

El Consejo de Administración se reúne como mínimo trimestralmente.

El modelo de gestión se instrumentaliza a través de un contrato de gestión de activos y administración con la gestora Génesis Servicios Globales S.L., representada por D. Mauricio Lazcano Garrido, sociedad con domicilio social a estos efectos en Barcelona, calle Pau Claris 162, 5º-2ª, con NIF B-66.949.868 e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 45.853, folio 166 y en la hojaB-501.002.

Toda decisión estratégica, de compra y/o venta es consensuada y aprobada por el Consejo de Administración en reunión con la gestora Génesis Servicios Globales S.L.

Toda la actividad de evaluación, gestión y supervisión de la información comercial, operativa y administrativa de los activos de la Sociedad es realizada por la gestora Génesis Servicios Globales S.L. coordinada bajo los mecanismos de control interno relacionados de la Sociedad.

Génesis Servicios Globales S.L. forma parte del Consejo de Administración.

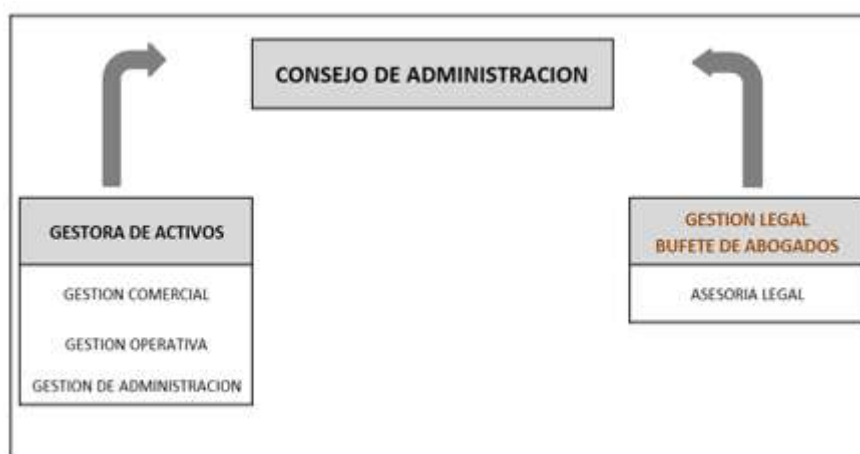
Génesis Servicios Globales S.L. cuenta con un plan estratégico a mediano plazo que ha sido definido en conformidad con el Consejo de Administración.

El objetivo de Génesis Servicios Globales S.L. se centra en la búsqueda, evolución y negociación para la adquisición de la compañía de locales e inmuebles comerciales para su explotación, gestión y administración en régimen de arrendamiento.

Toda la actividad de supervisión y control de la información financiera es de responsabilidad de Génesis Servicios Globales S.L., no obstante, la responsabilidad final de las mismas corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad.

#### 4.- ORGANIGRAMA

La compañía se estructura según el siguiente organigrama:



Los servicios de asesoría permanente en relación a los servicios contables, administrativos y operativos están gestionados por Génesis Servicios Globales S.L. que se encarga de la dirección, preparación de los libros contables, la operatividad diaria de la Sociedad y la preparación del reporting mensual, contable y financiero de la Sociedad.

El Consejo de Administración revisa los cierres mensuales minuciosamente y se encarga de elaborar las cuentas anuales y la información financiera de la Sociedad que posteriormente se somete a la aprobación de los órganos de administración asistida por los auditores externos de la sociedad, AUREN AUDITORES SP, S.L.P. a efectos de lograr que la información contable y financiera de la Sociedad refleje en todo momento el estado fiel de sus cuentas y de su patrimonio.

La Asesoría Legal está encargada al Bufete CONDE-ESCALZA.

## **5.- CONTROL DE LA SOCIEDAD**

Los mecanismos de control Interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera y comercial de la Sociedad están coordinados por la dirección del Consejo de Administración junto con los informes específicos elaborados por Génesis Servicios Globales S.L. y respaldados por el auditor.

### **Controles internos:**

Génesis Servicios Globales para el área contable, fiscal, administrativa y operativa ha definido una serie de controles internos de cara a asegurar un efectivo control del proceso de producción de la información financiera y comercial así como del funcionamiento de la Sociedad en su conjunto.

### **Detalle de controles:**

Mensualmente Génesis Servicios Globales S.L. mandara al presidente del Consejo de Administración la propuesta para el pago de las facturas recibidas correspondientes al giro de la Sociedad, el cual aprueba o no dicha propuesta, si hubiese algún pago que difiriese se analizan las diferencias y se aprueba o rechaza en base a la justificación de dicho gasto.

Entre los 10 primeros días de cada mes Génesis Servicios Globales S.L. enviará al presidente del Consejo de Administración la facturación para su revisión de las rentas y gastos repercutidos a los activos para su control respecto de los contratos firmados por los inquilinos y para que se aprueben o se planteen modificaciones.

Así mismo, alrededor del día 20 de cada mes se realiza un control de impagos conjuntamente con la gestora Génesis Servicios Globales S.L. y se establece la comunicación con el inquilino para su regularización.

Génesis Servicios Globales S.L. realizara valoraciones periódicas en función de la normativa exigida por el MAB. Este requerimiento es trasladado a la sociedad tasadora a objeto de cumplir la solicitud.

Génesis Servicios Globales S.L. realizara trimestralmente un paquete de reporting. Dicho paquete se compone de la información inmobiliaria y comercial confeccionado con el Consejo de Administración.

### **Revisión de los Estados Financieros:**

Los estados financieros son elaborados por Génesis Servicios Globales S.L., dichos estados son auditados y revisados por el Consejo de Administración antes de su formulación y aprobación.

### **Código de Conducta:**

La Sociedad ha definido un Código de Conducta para la Sociedad y las personas que asesoran a la compañía, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. Más concretamente, son normas de conductas de obligado cumplimiento para la Sociedad y para la totalidad de asesores y gestores externos que tienen acceso a la información financiera.



Los mecanismos de Control Interno y de gestión de riesgos relacionados con la información financiera y comercial los realiza el Consejo de Administración de la Sociedad.

## **6.- EVALUACION DE RIESGOS**

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos, internos y externos, entendiendo como riesgos los factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia de la Sociedad. La compañía ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectarle. Entre los riesgos más relevantes destacaríamos:

- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias: La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En la ausencia de dicha información, la Sociedad o los valoradores independientes contratados a tal efecto determinaran el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables.

En la realización de dicho juicio la Sociedad utilizara una serie de fuentes incluyendo:

- Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustados para reflejar las diferencias con los activos de propiedad de la Sociedad.
  - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar el cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
  - Descuentos de flujos de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.
- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
  - Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en el sector.
  - 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 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 y fijo, falta de liquidez para el cumplimiento de la políticas de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda, variaciones del tipo de interés y su impacto en el coste financiero.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera como más significativos:

- 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.
- Registro de deuda a coste amortizado según normativa contable.
- 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.

## **7.- COMUNICACION DE LA INFORMACION FINANCIERA**

Para que la información financiera tenga relevancia e influya positivamente en el resto del sistema de control interno de la organización, debe ser fiable y de calidad.

Las Cuentas Anuales de la compañía son elaboradas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento y conforme a los registros contables, donde se recogen tanto las transacciones como los activos y pasivos surgidos en el ejercicio. Adicionalmente, las cuentas anuales se someten anualmente a auditoría financiera y mensualmente a una revisión limitada.

## **8.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACION**

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.

Génesis Servicios Globales S.L. realiza un reporte mensual, el cual sirve como seguimiento de cara a conocer la evolución de los resultados.

El Consejo de Administración mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan trimestralmente en las reuniones periódicas del Consejo.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o

financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sean consistentes y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.

Concretamente, se han establecido los siguientes protocolos internos:

- a) Información relevante publicada en la web de la Compañía.
- Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, o de un acontecimiento que podrá ser constitutivo de hecho relevante).
  - Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
  - Redacción del hecho relevante por parte del equipo Génesis Servicios Globales, S.L. y de la Sociedad bajo la supervisión por parte del Asesor Registrado.
  - Revisión del hecho relevante consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado por parte del presidente del Consejo de Administración (firmante de dichos hechos relevantes).
  - Carga del hecho relevante acordado entre las partes mencionadas anteriormente en la página web del MAB, por parte de la Sociedad.
  - Aprobación del hecho relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
  - Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación del hecho relevante.
  - Carga del mencionado hecho relevante en la web de la Sociedad por parte de Génesis Servicios Globales S.L.

Adicionalmente, ante cualquier duda que surgiera a la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

Resaltar que Génesis Servicios Globales S.L. es el responsable de colgar la información relevante tanto en la web del MAB (para su posterior aprobación por parte del Asesor Registrado) como en la web de la Sociedad.

- b) Información publicada en las presentaciones:

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

En todo caso, dichas presentaciones son realizadas por Génesis Servicios Globales, quienes son conocedores de la información público existente así como de la necesidad de evitar asimetría de información.

Llegado el punto, en caso de que hubiera alguna duda, Génesis Servicios Globales S.L. contrastaría con el Asesor Registrado el contenido de la presentación y así valorar la necesidad de publicar un hecho relevante.

c) Declaraciones realizados por representantes de la Sociedad a los medios de comunicación:

No es práctica de los consejeros de la Sociedad realizar declaraciones a los medios de comunicación.

Los representantes de la Sociedad son conscientes de las implicaciones que ha con llevado la incorporación o negociación en el MAB de la Sociedad, especialmente velar por que no haya asimetría de información en el mercado. Dichas personas a su vez son conocedoras de la información pública existente en el mercado sobre la Sociedad.

Llegado el caso, si fueran a realizarse unas declaraciones a los medios, la Sociedad contempla la posibilidad de que el mencionado representante de la Sociedad que fuera a realizarlas, hablara previamente con Génesis Servicios Globales S.L. para cerciorarse en persona de la información pública existente en el mercado.

**ANEXO VIII Estados financieros intermedios junto con el informe de revisión limitada  
para el periodo finalizado el 31 de agosto de 2018**

38548481K  
MIGUEL ANGEL  
CATALAN (R:  
B87352357)

Digitally signed by  
38548481K MIGUEL ANGEL  
CATALAN (R: B87352357)  
Date: 2018.11.15 11:06:45  
+01'00'

**INMOBILIARIA PARK ROSE  
IBEROAMERICANA, S.L.**

**Informe de revisión limitada de estados  
financieros intermedios correspondientes  
al período de ocho meses finalizado el 31  
de agosto de 2018**

## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE OCHO MESES FINALIZADO EL 31 de agosto DE 2018

A los socios de **INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.**  
por encargo del Administrador Único

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de **INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.**, que comprenden el balance al 31 de agosto de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias y las notas explicativas correspondientes al periodo de ocho meses terminado en dicha fecha. El administrador es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de las notas explicativas adjuntas), y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

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

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos sus aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de **INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.** al 31 de agosto de 2018, y de los resultados de sus operaciones para el periodo de ocho meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.




## Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Administrador Único de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. en relación con el proceso de integración de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil - SOCIMI.

Las cifras correspondientes al mismo período intermedio del ejercicio anterior, que se presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias y en las correspondientes notas explicativas, no fueron objeto de revisión.

AUREN AUDITORES SP, SLP  
Inscrita en I.C.J.C.E con N° 1138



Miguel Ángel Catalán Blasco  
Socio  
10 de octubre de 2018

Col·legi  
de Censors Jurats  
de Comptes  
de Catalunya

AUREN AUDITORES SP, SLP

2018 Núm.20/18/11234

CÒPIA

Informe sobre treballs diferents  
a l'auditoria de comptes

**INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.**

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE AGOSTO DE 2018**

(euros)

ACTIVO	NOTAS EXPLICATIVAS	31/08/2018	31/12/2017
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b> .....		<b>17.914.293,45</b>	<b>12.998.916,87</b>
II. Inmovilizado material .....	5	649.163,98	253.470,87
III. Inversiones inmobiliarias .....	5	16.144.109,47	11.692.886,00
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo .....	6	986.040,00	986.040,00
V. Inversiones financieras a largo plazo .....	6	134.980,00	66.520,00
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b> .....		<b>1.604.490,40</b>	<b>1.275.396,46</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....	6	1.289.879,60	651.144,68
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....		38.352,79	5.217,58
b). Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo .....		38.352,79	5.217,58
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos .....		0,00	40.000,00
3. Otros deudores .....	9	1.251.526,81	605.927,10
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo .....	12	91.594,91	91.594,91
V. Inversiones financieras a corto plazo .....	12	14.070,51	14.070,51
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....	6	208.945,38	518.586,36
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b> .....		<b>19.518.783,85</b>	<b>14.274.313,33</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS EXPLICATIVAS	31/08/2018	31/12/2017
<b>A) PATRIMONIO NETO</b> .....		<b>8.683.631,66</b>	<b>8.920.744,79</b>
A-1) Fondos propios .....	8	8.683.631,66	8.920.744,79
I. Capital .....		9.577.226,00	9.577.226,00
1. Capital Escriturado .....		9.577.226,00	9.577.226,00
III. Reservas .....		33.410,77	33.410,77
2. Otras reservas .....		33.410,77	33.410,77
V. Resultados de ejercicios anteriores .....		(689.891,98)	0,00
VII. Resultado del ejercicio .....		(237.113,13)	(689.891,98)
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b> .....		<b>7.613.108,17</b>	<b>4.415.459,36</b>
II. Deudas a largo plazo .....	7	7.613.108,17	4.415.459,36
1. Deudas con entidades de crédito .....		7.433.214,17	4.307.955,36
3. Otras deudas a largo plazo .....		179.894,00	107.504,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> .....		<b>3.222.044,02</b>	<b>938.109,18</b>
III. Deudas a corto plazo .....	7	491.933,30	289.811,06
1. Deudas con entidades de crédito .....		486.953,10	289.811,06
3. Otras deudas a corto plazo .....		4.980,20	0,00
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo .....	12	1.600.478,00	49.739,02
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar .....	7	1.129.632,72	598.559,10
1. Proveedores .....		(2.534,36)	498.548,43
b). Proveedores a corto plazo .....		(2.534,36)	498.548,43
2. Otros acreedores .....	9	1.132.167,08	100.010,67
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b> .....		<b>19.518.783,85</b>	<b>14.274.313,33</b>

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del balance de situación al 31 de agosto de 2018

D. Luis Alberto Akel Valech  
Administrador Único

**INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L.**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL PERÍODO DE OCHO MESES  
FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2018**

(euros)

	NOTAS EXPLICATIVAS	(Debe) Haber	
		8 meses finalizado a 31/8/018	8 meses finalizado a 31/8/17 (no revisado)
1. Importe neto de la cifra de negocios .....		358.056,13	268.231,51
5. Otros ingresos de explotación .....		17.375,00	0,00
7. Otros gastos de explotación .....		(407.879,10)	(214.603,14)
8. Amortización del inmovilizado .....	5	(96.808,87)	(52.342,59)
13. Otros resultados .....		12.458,18	1.217,88
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13) .....</b>		<b>(116.798,66)</b>	<b>2.503,66</b>
14. Ingresos financieros .....		0,00	70,92
b) Otros ingresos financieros .....		0,00	70,92
15. Gastos financieros .....		(121.787,34)	(114.629,09)
17. Diferencias de cambio .....		1.472,87	0,00
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16 +17+18+19) .....</b>		<b>(120.314,47)</b>	<b>(114.558,17)</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B) .....</b>		<b>(237.113,13)</b>	<b>(112.054,51)</b>
20. Impuestos sobre beneficios .....		0,00	0,00
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 20) .....</b>		<b>(237.113,13)</b>	<b>(112.054,51)</b>

Las notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018

D. Luis Alberto Ake Valech  
Administrador Único

---

**ÍNDICE DE LAS NOTAS EXPLICATIVAS**

---

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
3. APLICACIÓN DE RESULTADOS
4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN
5. INMOVILIZADO MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS
6. ACTIVOS FINANCIEROS
7. PASIVOS FINANCIEROS
8. FONDOS PROPIOS
9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
10. INGRESOS Y GASTOS
11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS
12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS
13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE
14. OTRA INFORMACIÓN
15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO
16. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO
17. NOTAS ADICIONALES INCORPORADAS A EFECTOS DE CUMPLIMIENTO DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 11/2009, DE 26 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE REGULAN LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO Y POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES
  - 17.1 ARTÍCULO 86 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES
  - 17.2 EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009

## **1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

La Sociedad INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L., a que se refiere los presentes estados financieros intermedios, se constituyó el año 2013, estableciendo su domicilio social y fiscal en la calle Enrique Granados, 112, 5º1ª, de Barcelona. Con fecha 25 de abril de 2017 la Junta de Socios trasladó su domicilio social a la calle Dr. Trueta, 183, 6º8ª, de Barcelona, traslado inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el 19 de mayo de 2017. Finalmente, con fecha 15 de diciembre de 2017 se elevó a público el traslado del domicilio social al actual, situado en la calle Pau Claris, 162, 5º2ª, de Barcelona.

El Régimen Jurídico en el momento de su constitución fue de Sociedad limitada. No obstante, dentro del proceso de conversión de la Sociedad en SOCIMI, se debe proceder a su transformación en sociedad anónima, por lo que el 30 de noviembre de 2017 el Administrador Único presentó en el Registro Mercantil de Barcelona la solicitud de designación de experto independiente para la elaboración de informe sobre el patrimonio no dinerario, a los efectos previstos en el artículo 18.3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, en relación el artículo 133 del Reglamento del Registro Mercantil y del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital. La Junta de Socios del 18 de julio de 2018, elevada a público el 31 de julio de 2018, aprobó el balance de situación a 31 de octubre de 2017 como balance de transformación de la Sociedad, acordó la transformación a sociedad anónima y modificó sus estatutos con el fin de adaptar su contenido al nuevo tipo societario, aprobando el nuevo texto refundido de los estatutos sociales.

### **ACTIVIDAD:**

De acuerdo con los estatutos modificados aprobados por la Junta de Socios del 18 de julio de 2018, el objeto social de la Sociedad incluye:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que están sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- La tenencia de participaciones en el capital social de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión establecidos para la SOCIMI por la legislación vigente.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que sustituya en el futuro.

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

Durante el período de 8 meses finalizado a 31 de agosto de 2018 la principal actividad de la Sociedad ha consistido en la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y en el arrendamiento de bienes inmuebles.

El euro es la moneda en la que se presentan estas notas a los estados financieros intermedios correspondientes al período de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS**

### **2.1. Marco normativo de información financiera:**

Estos estados financieros intermedios se han formulado por el Administrador de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- (a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- (b) El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.
- (c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- (d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

La información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales formuladas el 28 de junio de 2018 por el Administrador de la Sociedad, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante los ocho primeros meses del ejercicio 2018 y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales del ejercicio 2017. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios, deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2017.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

### **2.2. Imagen fiel:**

Los estados financieros intermedios del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 y sus notas explicativas, formulados por el Administrador de la Sociedad, se han preparado en base a los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de sus flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cuentas anuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta de 18 de julio de 2018.

### **2.3. Principios contables:**

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

### **2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:**

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios críticos se refieren a:



- La vida útil de las inversiones inmobiliarias.
- El valor recuperable de las inversiones inmobiliarias en base a valoraciones realizadas por terceros expertos independientes o en base a estudios internos utilizando metodologías similares.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del período de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2017.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de realización de los estados financieros intermedios que podrían tener un efecto significativo sobre los estados financieros en el próximo ejercicio, se muestran a continuación.

#### Vidas útiles del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

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

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

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

La Sociedad encarga anualmente a un experto valorador la tasación independiente e individualizada de sus activos con objeto de efectuar las correcciones valorativas oportunas al cierre del ejercicio, tal y como se indica en la nota 4 de las presentes notas explicativas. El Administrador Único considera que no se han producido indicios de deterioro ni de cualquier otro hecho relevante, así como comunicaciones de cancelación anticipada de contratos de arrendamiento que pudieran impactar significativamente en el valor de los inmuebles a 31 de agosto de 2018.

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

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



## **2.5. Comparación de la información:**

La información contenida en estas notas explicativas referidas al periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2017 (cuenta de pérdidas y ganancias) o con la información del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 (balance), según se indique en cada nota.

La información del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2017 no fue objeto de revisión por auditor.

## **2.6. Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias 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 adjuntas

## **2.7. Elementos recogidos en varias partidas**

En la nota 7 se detallan los elementos patrimoniales registrados en varias partidas del balance.

## **2.8. Cambios en criterios contables**

Durante el periodo de ocho meses al que corresponden los presentes estados financieros intermedios no se han producido cambios en los criterios contables con respecto a los aplicados en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017.

## **2.9. Corrección de errores**

Durante el periodo de ocho meses al que corresponden los presentes estados financieros intermedios no ha sido necesario corregir ningún error procedente de ejercicios anteriores ni del propio ejercicio.

## **3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

---

**3.1.** Dado que los presentes estados financieros son intermedios, el Administrador Único de la Sociedad no ha realizado ninguna propuesta de distribución del resultado. La Junta de 18 de julio de 2018 aprobó las cuentas anuales del ejercicio 2017 y la distribución del resultado del ejercicio 2017 a resultados negativos de ejercicios anteriores.

**3.2.** La Junta de 25 de enero de 2017 aprobó incorporar un nuevo artículo 13 a los Estatutos Sociales que regula el régimen de distribución de resultados, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan. La incorporación de este artículo es con el objeto de cumplir con los requisitos previstos en la Ley 11/2009, 26 de octubre, que regula a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

## **4. NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN**

---

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros intermedios, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

### **4.1. Inmovilizado material:**

#### **a) Coste**

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción y minorado por las correspondientes amortizaciones

acumuladas y cualquier pérdida por deterioro de valor conocida. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien.

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

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

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

#### **b) Amortizaciones**

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

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

#### **c) Arrendamientos financieros**

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose según su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran substancialmente los riesgos y ventajas derivadas de la propiedad al arrendatario. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

La política de amortización de los activos en régimen de arrendamiento financiero es similar a la aplicada a las inmovilizaciones materiales propias. Si no existe la certeza razonable de que el arrendatario acabará obteniendo el título de propiedad al finalizar el contrato de arrendamiento, el activo se amortiza en el periodo más corto entre la vida útil estimada y la duración del contrato de arrendamiento.

Los intereses derivados de la financiación de inmovilizado mediante arrendamiento financiero se imputan a los resultados del ejercicio de acuerdo con el criterio del interés efectivo, en función de la amortización de la deuda.

#### **d) Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles**

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad revisa los importes en libros de su inmovilizado material para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida de valor por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material se

efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

#### **4.2. Terrenos y construcciones calificadas como inversiones inmobiliarias:**

Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplican a las inversiones inmobiliarias.

Las inversiones inmobiliarias comprenden locales destinados al alquiler.

Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, en su caso.

Para el cálculo de la amortización se utiliza el Método lineal en función de la vida útil estimada que es de 33-50 años.

#### **4.3. Instrumentos financieros:**

*a) Criterios empleados para la calificación y valoración de las diferentes categorías de activos y pasivos financieros. Criterios aplicados para determinar el deterioro:*

Los **activos financieros**, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

##### Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se han incluido los activos que se han originado en la venta de bienes y prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa. También se han incluido aquellos activos financieros que no se han originado en las operaciones de tráfico de la Sociedad y que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, presentan unos cobros de cuantía determinada o determinable.

Estos activos financieros se han valorado por su valor razonable que no es otra cosa que el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación más todos los costes que le han sido directamente atribuibles.

Posteriormente, estos activos se han valorado por su coste amortizado, imputando en la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados, aplicando el método del interés efectivo.

Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los reembolsos de principal y corregido (en más o menos, según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo queridos por todos los conceptos a lo largo de su vida.

Los depósitos y fianzas se reconocen por el importe desembolsado por hacer frente a los compromisos contractuales.

Se reconocen en el resultado del periodo las dotaciones y retrocesiones de provisiones por deterioro del valor de los activos financieros por diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo recuperables.

#### Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Activos financieros no derivados, el cobro de los cuales son fijos o determinables, que se negocian en un mercado activo y con vencimiento fijo en los cuales la sociedad tiene la intención y capacidad de conservar hasta su finalización. Tras su reconocimiento inicial por su valor razonable, se han valorado también a su coste amortizado.

#### Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados

En esta categoría se incluyen los activos financieros híbridos, es decir, aquellos que combinan un contrato principal no derivado y un derivado financiero y otros activos financieros que la Sociedad ha considerado conveniente incluir en esta categoría en el momento de su reconocimiento inicial.

Se valoran inicialmente por su valor razonable. Los costes de transacción que han sido atribuibles directamente se han registrado en la cuenta de resultados. También se han registrado en la cuenta de resultados las variaciones que se hayan producido en el valor razonable.

#### Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se han incluido en otra categoría.

Se valoran inicialmente por su valor razonable y se incluyen en su valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares, que se han adquirido.

Posteriormente estos activos financieros se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en los cuales han de incurrir para su venta.

Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto.

#### Derivados de cobertura

Dentro de esta categoría se han incluido los activos financieros que han sido designados para cubrir un riesgo específico que puede tener impacto en la cuenta de resultados por las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Estos activos se han valorado y registrado de acuerdo con su naturaleza.

#### Correcciones valorativas por deterioro

Al cierre del ejercicio, se han efectuado las correcciones valorativas necesarias por la existencia de evidencia objetiva que el valor en libros de una inversión no es recuperable.

El importe de esta corrección es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el importe recuperable. Se entiende por importe recuperable como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Las correcciones valorativas por deterioro, y si procede, su reversión, se han registrado como un gasto o un ingreso respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión tiene el límite del valor en libros del activo financiero.



En particular, al final del ejercicio se comprueba la existencia de evidencia objetiva que el valor de un crédito (o de un grupo de créditos con similares características de riesgo valorados colectivamente) se ha deteriorado como consecuencia de uno o más acontecimientos que han ocurrido tras su reconocimiento inicial y que han ocasionado una reducción o un retraso en los flujos de efectivo que se habían estimado recibir en el futuro y que puede estar motivado por insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se han estimado que se recibirán, descontándolos al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Los **pasivos financieros**, a efectos de su valoración, se han clasificado en alguna de las siguientes categorías:

#### Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y aquellos que no siendo instrumentos derivados, no tienen un origen comercial.

Inicialmente, estos pasivos financieros se han registrado por su valor razonable que es el precio de la transacción más todos aquellos costes que han sido directamente atribuibles.

Posteriormente, se han valorado por su coste amortizado. Los intereses devengados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, el pago de las cuales se espera que sea en el corto plazo, se han valorado por su valor nominal.

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros y los costes directos de emisión se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida que no se liquidan en el periodo que se devengan.

Los préstamos se clasifican como corrientes salvo que la Sociedad tenga el derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del balance.

Los acreedores comerciales no devengan explícitamente intereses y se registran por su valor nominal.

#### Pasivos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

En esta categoría se han incluido los pasivos financieros híbridos, es decir, aquellos que combinan un contrato principal no derivado y un derivado financiero y otros pasivos financieros que la Sociedad ha considerado conveniente incluir dentro de esta categoría en el momento de su reconocimiento inicial.

Se han valorado inicialmente por su valor razonable que es el precio de la transacción. Los costes de transacción que ha sido directamente atribuibles se han registrados en la cuenta de resultados. También se han imputado a la cuenta de resultados las variaciones que se hayan producido en el valor razonable.

#### *b) Criterios empleados para el registro de la baja de activos financieros y pasivos financieros:*

Durante el ejercicio, no se ha dado de baja ningún activo ni pasivo financiero.

*c) Inversiones en el patrimonio de empresas de grupo, multigrupo y asociadas:*

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. Cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo y asociada se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación.

Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivos destinados a la inversión.

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

*d) Criterios empleados en la determinación de los ingresos o gastos procedentes de las distintas categorías de instrumentos financieros:*

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se han reconocido como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Para el reconocimiento de los intereses se ha utilizado el método del interés efectivo. Los dividendos se reconocen cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

*e) Instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad:*

Cuando la Sociedad ha realizado alguna transacción con sus propios instrumentos de patrimonio, se ha registrado el importe de estos instrumentos en el patrimonio neto. Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión de estos instrumentos, se han registrado directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

Cuando se ha desistido de una operación de esta naturaleza, los gastos derivados de la misma se han reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**4.4. Transacciones en moneda extranjera:**

La moneda funcional es la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

En la fecha de cada balance de situación, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se convierten según los tipos vigentes en la fecha de cierre. Las diferencias de cambio de las partidas monetarias que surjan tanto al liquidarlas, como al convertirlas al tipo de cambio de cierre, se reconocen en los resultados del año.

**a) Valoración inicial**

Toda transacción en moneda extranjera se convertirá a moneda funcional, mediante la aplicación al importe en moneda extranjera, del tipo de cambio de contado, es decir, del tipo de cambio utilizado en las transacciones con entrega inmediata, entre ambas monedas, en la fecha de la transacción, entendida como aquella en la que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Se podrá utilizar un tipo de cambio medio de un período (como máximo mensual) para todas las transacciones de ese período siempre que no haya variaciones significativas durante el mismo.

**b) Valoración posterior**

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

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

Existen transacciones en moneda distinta al euro como Dólares Americanos y Pesos Chilenos.

**4.5. Impuesto sobre beneficios:**

El gasto por impuesto sobre beneficios representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuestos anticipados, diferidos y créditos fiscales.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos anticipados / diferidos y créditos fiscales, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

**4.6. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la Sociedad.**

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos e impuestos.



Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados, pero no aceptados, se valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

Los ingresos se encuentran valorados por el importe realmente percibido y los gastos por el coste de adquisición, habiéndose contabilizado según el criterio de devengo.

#### **4.7. Provisiones y contingencias:**

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales es mayor la probabilidad que se haya de atender la obligación. Las provisiones se reconocen únicamente en base a hechos presentes o pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

#### **4.8. Combinaciones de negocios:**

Las operaciones de fusión, escisión y aportación no dineraria de un negocio *entre empresas del grupo* se registran conforme con lo establecido para las transacciones entre partes vinculadas.

Las operaciones de fusión o escisión *distintas de las anteriores* y las combinaciones de negocios surgidas de la adquisición de todos los elementos patrimoniales de una empresa o de una parte que constituya uno o más negocios, se registran de acuerdo con el método de adquisición.

En el período de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018 la Sociedad no ha estado relacionada con ninguna combinación de negocios. Durante el ejercicio 2017 la Sociedad contabilizó la combinación de negocio originada por la fusión por absorción de la sociedad INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L.U. (sociedad absorbida).

#### **4.9. Negocios conjuntos:**

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

#### **4.10. Transacciones entre partes vinculadas:**

Las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma 13ª de la Tercera Parte del R.D. 1514/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la Sociedad o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla

detenidamente en la citada Norma 13ª.

- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma 15ª del R.D. antes citado.

## **5. INMOVILIZADO MATERIAL E INVERSIONES INMOBILIARIAS**

- 5.1.** Análisis del movimiento comparativo del período de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018 y del ejercicio anterior del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

Movimientos del inmovilizado material	Período de 8 meses finalizado el 31/8/18	Ejercicio 2017
SALDO INICIAL BRUTO	253.531,16	8.906,60
(+) Entradas	402.414,45	244.624,56
(+) Entradas por fusión	0,00	0,00
(-) Salidas	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>655.945,61</b>	<b>253.531,16</b>

Movimientos amortización del inmovilizado material	Período de 8 meses finalizado el 31/8/18	Ejercicio 2017
SALDO INICIAL BRUTO	60,29	0,00
(+) Aumento por dotaciones	6.721,34	60,29
(+) Aum. amort. acum. por efecto de la fusión	0,00	0,00
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos	0,00	0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>6.781,63</b>	<b>60,29</b>

<b>Valor neto contable inmovilizado material</b>	<b>649.163,98</b>	<b>253.470,87</b>
--	-------------------	-------------------

El alta más significativa de inmovilizado material durante el ejercicio 2017 correspondía a un anticipo de inmovilizado por importe de 220 miles de euros relacionado con el local sito en la calle Pau Claris, actual domicilio de la Sociedad, cuya compra se ha formalizado el 14 de marzo de 2018 a la empresa vinculada Inversiones Euroamericanas Parkrose, S.L.. El coste de adquisición de este inmueble, incluyendo gastos directamente relacionados con la compra, ha ascendido a 564 miles de euros (ver nota 12).

Al 31 de agosto de 2018, la Sociedad tiene deudas con entidades de crédito por importe de 360 miles de euros (0 miles de euros, al cierre del ejercicio anterior) que están garantizadas por el inmueble adquirido en 2018, con un coste de adquisición de 564 miles de euros (0 miles de euros en el ejercicio 2017).

- 5.2.** Análisis del movimiento comparativo del período de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018 y del ejercicio anterior de las inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y correcciones valorativas por deterioro de valor acumulado:

Movimientos de las inversiones inmobiliarias	Período de 8 meses finalizado el 31/8/18	Ejercicio 2017
SALDO INICIAL BRUTO	11.874.213,20	4.336.878,27
(+) Entradas	4.541.311,00	2.134.046,30
(+) Entradas por fusión	0,00	5.403.288,63
(-) Salidas	0,00	0,00
SALDO FINAL BRUTO	16.415.524,20	11.874.213,20

Movimiento amortización inversiones inmobiliarias	Período de 8 meses finalizado el 31/8/18	Ejercicio 2017
SALDO INICIAL BRUTO	181.327,20	88.313,46
(+) Aumento por dotaciones	90.087,53	36.433,80
(+) Aum. amort. acum. por efecto de la fusión	0,00	56.579,94
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	0,00	0,00
(-) Disminuciones por salidas, bajas y traspasos	0,00	0,00
SALDO FINAL BRUTO	271.414,73	181.327,20

<b>Valor neto contable inversiones inmobiliarias</b>	<b>16.144.109,47</b>	<b>11.692.886,00</b>
--	----------------------	----------------------

Durante el período de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018 la Sociedad ha adquirido un local en Talavera de la Reina con un coste de adquisición, incluyendo gastos directamente relacionados con la compra, de 4.501 miles de euros.

También durante el período de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018 se ha concedido un anticipo por importe de 40 miles de euros relacionado con un local sito en Mataró, cuya compra se ha formalizado el 26 de septiembre de 2018 (ver nota 13).

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

Inversiones inmobiliarias	a 31/08/2018	a 31/12/2017
Inmueble Calle Escorial, Barcelona	358.664,79	358.664,79
Inmueble Calle Escorial, Barcelona	153.713,48	153.713,48
Inmueble Calle Carreras Candi, Barcelona	685.000,00	685.000,00
Inmueble Calle Sant Eusebi, Barcelona	700.000,00	700.000,00
Inmueble Avda Icaria, Barcelona	135.000,00	135.000,00
Inmueble Calle Gran Via, Barcelona	255.000,00	255.000,00
Inmueble Calle Montesa, Madrid	1.380.000,00	1.380.000,00
Inmueble Calle Arturo Soria, Madrid	669.500,00	669.500,00
Inmueble Calle José Gutiérrez Maroto, Madrid	506.906,95	506.906,95
Inmueble Calle Padilla, Barcelona	89.641,10	89.641,10
Inmueble Calle Pau Claris, Barcelona	1.537.498,25	1.537.498,25
Inmueble Calle Doctor Trueta, Barcelona	5.403.288,63	5.403.288,63
Inmueble Talavera de la Reina	4.501.311,00	-
Anticipo Local Mataró	40.000,00	-
Amortización acumulada	-271.414,73	-181.327,20
	<b>16.144.109,47</b>	<b>11.692.886,00</b>

No se han producido bajas de inversiones inmobiliarias durante el período de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018 ni durante el ejercicio 2017.

Al 31 de agosto de 2018, la Sociedad tiene deudas con entidades de crédito por importe de 7.560.307,47 euros (4.597.766,42 euros, al cierre del ejercicio anterior) que están garantizadas por inversiones inmobiliarias con un coste de adquisición de 15.638.504,83 euros (11.137.193,38 euros en el ejercicio 2017).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos

El Administrador de la Sociedad evalúa periódicamente, y como mínimo al cierre del ejercicio, la existencia de deterioros en sus activos inmobiliarios en base a valoraciones de terceros independientes. Fruto de dicho análisis no se ha puesto de manifiesto ningún indicio de deterioro. El Administrador de la Sociedad consideran que no hay indicios de deterioro en los activos inmobiliarios valorados al 31 de agosto de 2018.

El coste por activo al 31 de agosto de 2018, comparado con la última valoración disponible que se realizó durante el ejercicio 2017 e inicios del ejercicio 2018, es el siguiente:

Inversiones inmobiliarias	Coste a 31/08/2018	Fecha Tasación	Tasador	Importe Tasación
Inmueble Calle Escorial, Barcelona	358.664,79	11-07-2017	GESVAL	601.859,11
Inmueble Calle Escorial, Barcelona	153.713,48			
Inmueble Calle Carreras Candi, Barcelona	685.000,00	11-07-2017	GESVAL	830.769,23
Inmueble Calle Sant Eusebi, Barcelona	700.000,00	11-07-2017	GESVAL	795.234,92
Inmueble Avda Icaria, Barcelona	135.000,00	11-07-2017	GESVAL	263.971,63
Inmueble Calle Gran Vía, Barcelona	255.000,00	11-07-2017	GESVAL	360.694,57
Inmueble Calle Montesa, Madrid	1.380.000,00	11-07-2017	GESVAL	1.792.094,49
Inmueble Calle Arturo Soria, Madrid	669.500,00	11-07-2017	GESVAL	750.000,00
Inmueble Calle José Gutiérrez Maroto, Madrid	506.906,95	11-07-2017	GESVAL	547.806,02
Inmueble Calle Padilla, Barcelona	89.641,10	11-07-2017	GESVAL	135.947,80
Inmueble Calle Pau Claris, Barcelona	1.537.498,25	12-09-2017	IBERTASA	1.656.150,13
Inmueble Calle Doctor Trueta, Barcelona	5.403.288,63	07-03-2018	GESVAL	5.503.352,00
	<b>11.874.213,20</b>			<b>13.237.879,90</b>

**5.3.** No se han realizado operaciones de Arrendamiento financiero ni otras operaciones de naturaleza similar sobre activos no corrientes.

**5.4.** Respecto a las operaciones de arrendamiento operativo realizadas por la Sociedad, destacamos que:

- No se ha producido ninguna cuota de carácter contingente durante el ejercicio.
- No existen opciones de compra de los inmuebles alquilados a terceros.
- Los plazos de renovación de los contratos de alquiler formalizados por la tercera con terceros varían entre 3 años y 10 años.
- Las actualizaciones de precios de los inmuebles alquilados acostumbran a ser anuales, a partir de la fecha del contrato.
- De los contratos de arrendamiento formalizados con terceros no se derivan restricciones: ni nuevos contratos de arrendamientos, ni endeudamientos adicionales, ni cualquier otra restricción.
- Al 31 de agosto de 2018 el % de los inmuebles destinados al arrendamiento que son propiedad de la Sociedad y que se encontraban arrendados a terceros son los siguientes:
  - Locales: 87% (mismo % a fecha de formulación de estas notas)
  - Oficinas y parkings (inmueble calle Dr Trueta): 60% (90% y 63%, respectivamente, a fecha de formulación de estas notas a los estados financieros)

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS

- 6.1. El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración novena del PGC, *excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas*, es el siguiente:

	Activos Financieros a Largo Plazo					
	Instrumentos de patrimonio		valores representativos de deuda		Créditos/ Derivados/ Otros	
	a 31/8/18	a 31/12/17	a 31/8/18	a 31/12/17	a 31/8/18	a 31/12/17
Activar a valor razonable con cambios en pyc	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2-Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inv. mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	0,00	0,00	134.980,00	66.520,00
Activos disponibles para la venta:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2-Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	134.980,00	1.035.150,00

En "Préstamos y partidas a cobrar" a largo plazo se incluyen las fianzas depositadas en el INCASOL hasta la finalización del contrato de alquiler.

	Activos Financieros a Corto Plazo					
	Instrumentos de patrimonio		valores representativos de deuda		Créditos/ Derivados/ Otros	
	a 31/8/18	a 31/12/17	a 31/8/18	a 31/12/17	a 31/8/18	a 31/12/17
Activar a valor razonable con cambios en pyc	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2-Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inv. mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	0,00	0,00	570.532,38	1.228.276,17
Activos disponibles para la venta:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2-Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	570.532,38	187.038,94

El apartado "Créditos, derivados y otros" a corto plazo incluye:

- A 31 de agosto de 2018:
  - 200 miles de euros entregados como provisión de fondos para liquidar los gastos relacionados con la adquisición del local de Talavera de la Reina y con la correspondiente escritura de préstamo con garantía hipotecaria.
  - 105.665,47 € adeudados por entidades vinculadas (ver nota 12).
- A 31 de diciembre de 2017:
  - 40.000 euros pendientes de desembolso a 31 de diciembre de 2017 por un socio de la ampliación de capital acordada en Junta General de Socios celebrada el 30 de noviembre de 2017 por importe total de 1.036.292 euros. El desembolso efectivo se efectuó el 10 de enero de 2018;
  - 498.548,43 € pagados a una empresa vinculada durante el ejercicio 2017 por servicios recibidos pendientes de recibir factura a 31 de diciembre de 2017 (ver notas 7 y 12);
  - 105.665,47 € por créditos a entidades vinculadas (ver nota 12).



- 6.2.** Traspasos o reclasificaciones de activos financieros: No existen traspasos o reclasificaciones de los activos financieros.
- 6.3.** Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito: No existen correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.
- 6.4.** Valor razonable y variaciones en el valor de activos financieros valorados a valor razonable:
- a) El valor razonable se determina en su totalidad tomando como referencia los precios cotizados en mercados activos.
- 6.5.** Empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

La Sociedad es propietaria del 100% del capital de la sociedad de nacionalidad estadounidense INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP, también dedicada al alquiler de inmuebles. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros está en proceso la formalización, en los Estados Unidos de América, de la transmisión de la titularidad de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L., único socio de INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP. El importe de esta inversión asciende a 986.040 euros a 31 de agosto de 2018 (mismo importe a 31 de diciembre de 2017) (ver nota 12). La Sociedad ha efectuado el test de deterioro de esta inversión, y dado el valor de los inmuebles propiedad de su participada, estima que no es necesario registrar deterioro alguno.

## **7. PASIVOS FINANCIEROS**

- 7.1.** El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración novena del PGC, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas es el siguiente:

	Pasivos Financieros a Largo Plazo					
	Deudas con ent. de crédito		Obligac. Y otros valores negociables		Derivados/ Otros	
	a 31/8/18	a 31/12/17	a 31/8/18	a 31/12/17	a 31/8/18	a 31/12/17
Debitos y partidas a pagar	7.433.214,17	4.307.955,36	0,00	0,00	179.894,00	107.504,00
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2- Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>7.433.214,17</b>	<b>4.307.955,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>179.894,00</b>	<b>107.504,00</b>

	Pasivos Financieros a Corto Plazo					
	Deudas con ent. de crédito		Obligac. Y otros valores negociables		Derivados/ Otros	
	a 31/8/18	a 31/12/17	a 31/8/18	a 31/12/17	a 31/8/18	a 31/12/17
Debitos y partidas a pagar	486.953,10	289.811,06	0,00	0,00	1.748.346,85	641.348,46
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1- Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2- Otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>486.953,10</b>	<b>289.811,06</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.748.346,85</b>	<b>641.348,46</b>

En "Otros acreedores" a más de cinco años se incluyen las fianzas y garantías recibidas de los inmuebles alquilados, a retornar a los arrendatarios a la finalización del contrato de alquiler.

Dentro del apartado "Créditos, derivados y otros" a corto plazo se incluye:

- A 31 de agosto de 2018:
  - 1.600.478,00 € de préstamos recibidos de socios (ver nota 12).
- A 31 de diciembre de 2017:
  - facturas pendientes de recibir por importe de 498.548,43 €, por servicios profesionales recibidos, en concepto de asesoramiento y gestión comercial en operaciones de compra de inmuebles y obtención de financiación, entre otros, y pagados, a una empresa relacionada durante el ejercicio 2017, de los que no se había recibido la factura al cierre del ejercicio (ver notas 6 y 12);
  - el ingreso anticipado de un cliente, por importe de 77.000 €: mensualmente se traspasa a resultado el ingreso correspondiente;
  - 49.739,02 € adeudados a entidades vinculadas (ver nota 12).

Durante el período de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018 se han formalizado dos nuevos préstamos con garantía hipotecaria con una misma entidad bancaria, siendo el nominal de cada uno de ellos de 360.000 € y 3.150.700 € euros, y con vencimiento ambos en el ejercicio 2033.

Durante el ejercicio 2017 se formalizaron tres nuevos préstamos con garantía hipotecaria con una misma entidad bancaria, siendo el nominal de cada uno de ellos de 236.000 €, 998.000 € y 1.800.000 € euros, y con vencimiento en los ejercicios 2028, 2030 y 2031 respectivamente.

**7.2.** Los importes de los instrumentos financieros de pasivo, según clasificación por año de vencimiento, son los siguientes por cada una de las partidas conforme al modelo de balance:

a 31/08/2018	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	486.953,10	502.912,02	518.546,16	535.071,51	552.235,86	5.324.448,63	7.920.167,27
Deudas con emp. grupo y asociadas	1.600.478,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.600.478,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	-2.534,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.534,36
Otros acreedores	150.403,21	0,00	0,00	0,00	0,00	179.894,00	330.297,21
<b>TOTAL</b>	<b>2.235.299,95</b>	<b>502.912,02</b>	<b>518.546,16</b>	<b>535.071,51</b>	<b>552.235,86</b>	<b>5.504.342,63</b>	<b>9.848.408,12</b>

a 31/12/17	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas con entidades de crédito	289.811,06	311.963,82	323.366,53	334.900,14	345.880,37	2.991.844,50	4.597.766,42
Deudas con emp. grupo y asociadas	49.739,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.739,02
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	498.548,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	498.548,43
Otros acreedores	93.061,01	0,00	0,00	0,00	0,00	107.504,00	200.565,01
<b>TOTAL</b>	<b>931.159,52</b>	<b>311.963,82</b>	<b>323.366,53</b>	<b>334.900,14</b>	<b>345.880,37</b>	<b>3.099.348,50</b>	<b>5.346.618,88</b>

**7.3.** No existen líneas de descuento ni pólizas de crédito al cierre del ejercicio.

**7.4.** No existen impagos sobre los préstamos pendientes de pago.



## **8. FONDOS PROPIOS**

- 8.1.** El Capital Social a 31 de diciembre de 2017 está compuesto por 9.577.226 participaciones, totalmente suscritas y desembolsadas, teniendo los mismos derechos y obligaciones, y numeradas correlativamente a partir de la unidad con un valor nominal de 1 euros por participación.
- 8.2.** Durante el periodo 2017 se formalizaron diferentes ampliaciones de capital. La Junta de Socios del 30 de noviembre de 2017 acordó ampliar el capital social en 1.036.292 €, siendo ésta la última ampliación acordada por la Sociedad hasta la actualidad. Esta ampliación de capital se desembolsó parcialmente mediante capitalización de préstamos y parcialmente mediante aportación dineraria. Tras este aumento de capital, éste presenta la siguiente composición:

INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.	2.074.227,00 €	21,66%
INMOBILIARIA E INV. DYS ESPAÑA, S.L.	1.834.908,00 €	19,16%
INMOBILIARIA E INV. CURAMAVIDA, S.L.	2.182.333,00 €	22,79%
ARTIC BADECK, S.L.	1.803.894,00 €	18,84%
INMOBILIARIA IBEROAMERICANA I SpA	1.281.864,00 €	13,38%
INMOBILIARIA Y RENTAS E INVERSIONES IBEROAMERICANAS II SpA	400.000,00 €	4,18%
	<b>9.577.226,00 €</b>	<b>100,00%</b>

- 8.3.** La disponibilidad de las reservas es la siguiente:

Reserva Legal: La reserva legal, el importe de la cual ha de ascender como mínimo al 20% del capital social, solo podrá destinarse, previo acuerdo de la Junta General de Socios, a la compensación de pérdidas o bien a aumentar el capital en la parte que dicha reserva exceda del diez por ciento del capital ya aumentado.

## **9. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

- 9.1.** La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de agosto de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	31/08/2018		31/12/2017	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda Pública deudora por IVA	0,00		715,94	
Hacienda Pública deudora por Imp.Sociedades	35.017,81		35.017,81	
Hacienda Pública, retenciones y pagos a cuenta	15.283,94			
Hacienda Pública, IVA Soportado	983.656,27			
Retención no residentes	11.386,54		11.386,54	
Hacienda Pública deudora por IVA				843,38
Hacienda Pública acreedor por IRPF		988,39		6.106,28
Hacienda Pública, IVA Repercutido		997.142,22		
<b>Total</b>	<b>1.045.344,56</b>	<b>998.130,61</b>	<b>47.120,29</b>	<b>6.949,66</b>

- 9.2.** Conciliación resultado contable y base imponible fiscal.

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

No existen diferencias entre los ingresos y gastos del periodo de ocho meses terminado el 31 de agosto de 2018 y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades.

La Junta de 25 de enero de 2017 aprobó acogerse al régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), y aprobó optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades y en cualquier otro tributo del régimen fiscal especial regulado en la citada Ley desde el período impositivo iniciado en fecha 1 de enero de 2017. De acuerdo con este régimen, el tipo de gravamen del impuesto sobre sociedades es del 0%. En cualquier caso, el estar en régimen de SOCIMI no le exime de presentar el cálculo del impuesto sobre beneficios aunque la base sea negativa y el tipo impositivo del 0%.

No existen diferencias temporarias deducibles e imponibles registradas en el balance al cierre del ejercicio.

No se ha adquirido ningún compromiso con relación a Incentivos Fiscales.

### **9.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las liquidaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el periodo de prescripción de cuatro años.

Al 31 de agosto de 2018 la Sociedad tenía abiertos a inspección todos los impuestos correspondientes a los ejercicios no prescritos.

La Sociedad considera que ha practicado adecuadamente las liquidaciones de todos los impuestos y no espera que, en el caso de una eventual inspección por parte de las autoridades tributarias, puedan ponerse de manifiesto pasivos adicionales de esta naturaleza que afecten a estas cuentas anuales en su conjunto.

## **10. INGRESOS Y GASTOS**

**10.1.** A continuación, se detallan el desglose de la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias de:

- No existen gastos de aprovisionamientos.
- No existen cargas sociales de la partida de "Gastos de personal".

**10.2.** No existen ventas de bienes ni prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios.

**10.3.** Ni durante el período de ocho meses finalizado el 31 de agosto de 2018 ni durante el ejercicio 2017 se han producido enajenaciones de inmuebles.

## **11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

No existen subvenciones, donaciones ni legados recibidos durante el ejercicio ni ejercicio anterior.

## **12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

**12.1.** Durante el ejercicio 2017 se han producido las siguientes operaciones financieras con partes vinculadas:

Las operaciones con partes vinculadas existentes a 31 de agosto de 2018 se detallan a continuación

	OPERACIÓN 1	OPERACIÓN 2	OPERACIÓN 3	OPERACIÓN 4	OPERACIÓN 5	OPERACIÓN 6	OPERACIÓN 7	OPERACIÓN 8
Denominación de la parte vinculada	ARTIC BADECK, S.L.	INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.	INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	INMOBILIARIA E INV. DYS ESPAÑA 2017, S.L.	INMOBILIARIA Y RENTAS E INVERSIONES IBEROAMERICAN AS II SpA	PARKROSE INVESTMENT	INMOBILIARIA PARKROSE ORLANDO USA, LLC (1)	SOCIOS Y ADMINISTRADORES
Nacionalidad	España	España	España	España	Chile	Chile	EE.UU.	--
Actividad desarrollada	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	--
Cuentas contables	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Cuenta corriente	Crédito otorgado a corto plazo	Cuenta corriente
Descripción de la operación	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Cuenta corriente	Préstamo	Cuenta corriente
Importe de la operación	-398.500,00	-75.000,00	-398.500,00	-398.500,00	-325.000,00		46.717,71	--
Saldos pendientes a 31/8	-398.500,00	-75.000,00	-398.500,00	-398.500,00	-325.000,00	-4.978,00	89.680,42	14.070,51
Tipo de interés	1%	1%	1%	1%	1%	--	2%	--
Fecha contrato	18/07/2018	18/07/2018	18/07/2018	18/07/2018	18/07/2018	--	25/04/2017	--
Fecha vencimiento	18/10/2018	18/10/2018	18/10/2018	18/10/2018	18/10/2018	--	25/10/2017	--
Naturaleza de la contraprestación	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria
Garantías otorgadas/ recibidas	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Resultado de la operación en PYG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Corrección de deudas de dudoso cobro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos reconocidos por deudas incobrables o de deudas de dudoso cobro de partes vinculadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) A fecha de formulación de estos estados financieros interinos está pendiente de formalización la renovación del préstamo, por importe de 46.717,71 €, formalizado en 2017 con INMOBILIARIA PARKROSE ORLANDO USA, LLC. sociedad de nacionalidad estadounidense (absorbida por INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP, también de nacionalidad estadounidense, participada íntegramente por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. (ver nota 6)).

Las operaciones con partes vinculadas existentes a 31 de diciembre de 2017 se detallan a continuación:

	OPERACIÓN 1	OPERACIÓN 2	OPERACIÓN 3	OPERACIÓN 4	OPERACIÓN 5	OPERACIÓN 6	OPERACIÓN 7	OPERACIÓN 8
Denominación de la parte vinculada	ARTIC BADECK, S.L.	INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.	INMOBILIARIA E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	INMOBILIARIA E INV. DYS ESPAÑA 2017, S.L.	INMOBILIARIA E INV. DYS ESPAÑA 2017, S.L.	PARKROSE INVESTMENT	INMOBILIARIA PARKROSE ORLANDO USA, LLC (1)	SOCIOS Y ADMINISTRADORES
Nacionalidad	España	España	España	España	España	Chile	EE.UU.	--
Actividad desarrollada	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	Gestión participaciones empresas	--
Cuentas contables	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Préstamo recibido a corto plazo	Cuenta corriente	Cuenta corriente	Crédito otorgado a corto plazo	Cuenta corriente
Descripción de la operación	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Préstamo	Cuenta corriente	Préstamo	Cuenta corriente
Importe de la operación	-315.000,00	-315.000,00	-315.000,00	-315.000,00	-44.123,89		46.717,71	--
Saldos pendientes a 31/12	-637,13	1.545,69	0,00	368,80	-44.123,89	-4.978,00	89.680,42	14.070,51
Tipo de interés	3%	3%	3%	3%	--	--	2%	--
Fecha contrato	13/09/2017	13/09/2017	13/09/2017	13/09/2017	--	--	25/04/2017	--
Fecha vencimiento	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	--	--	25/10/2017	--
Naturaleza de la contraprestación	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria	Dineraria
Garantías otorgadas/ recibidas	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Resultado de la operación en PYG	1.632,77	2.179,00	1.654,62	2.310,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Corrección de deudas de dudoso cobro	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos reconocidos por deudas incobrables o de deudas de dudoso cobro de partes vinculadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) A finales del ejercicio 2017 INMOBILIARIA PARKROSE ORLANDO USA, LLC, sociedad, de nacionalidad estadounidense, ha sido absorbida por la sociedad, también de nacionalidad estadounidense, INMOBILIARIA PROPERTY HOLDINGS CORP, participada íntegramente por INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. (ver nota 6).

**12.2.** La Sociedad ha recibido, durante el período de 8 meses finalizado a 31 de agosto de 2018, facturas por servicios por importe de 10.615,78 €, derivadas de los contratos formalizados durante el ejercicio 2017 entre la Sociedad e INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L. y entre esta última sociedad e INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L.U. (sociedad absorbida: ver nota 4.13). El importe de los servicios recibidos en el ejercicio 2017 fue de 18.701,83 €.

**12.3.** Servicios recibidos de la sociedad vinculada de nacionalidad chilena GENESIS GROUP SERVICIOS Y PROYECTOS INTEGRADOS, S.A. (\*):

(\*) GENESIS GROUP SERVICIOS Y PROYECTOS INTEGRADOS, S.A. actuó, en las Juntas de Socios de la Sociedad, de representante del Fondo de Inversión Iberoamericano, titular de capital social de INMOBILIARIA PARK ROSE IBEROAMERICANA, S.L. hasta octubre de 2017.

- a. Durante el período de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018 la Sociedad ha recibido facturas por importe de 92.639,86 € por el asesoramiento en la compra y financiación del local adquirido en Talavera de la Reina y por servicios de asesoría profesional continuada.
- b. Durante el ejercicio 2017 la Sociedad recibió servicios profesionales, en concepto de asesoramiento y gestión comercial en operaciones de compra de inmuebles y obtención de financiación, entre otros, por importe de 498.548,43 € (ver notas 6 y 7).

**12.4.** Participación de los administradores en capital de otras sociedades: En cumplimiento de la obligación establecida en el art. 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Administrador Único ha comunicado a la Sociedad su participación o desempeño de cargos a xx de septiembre de 2018 en distintas sociedades en España:

SOCIEDAD	CARGO/ FUNCIÓN	% PARTICIPACIÓN	
		DIRECTA	INDIRECTA
COMERCIAL PARKROSE ASIA, S.L.	Administrador	0%	100%
COMERCIAL PARKROSE ARGENTINA, S.L.	Administrador	0%	50%
INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L.	Administrador	2,33%	97,67%
ARTIC BADECK, S.L.	Administrador	0,16%	0%
PARKDAN CHINA INVESTMENT, S.L.	Administrador	0%	33,33%
COMERCIAL PARKROSE CONSTRUCCIÓN TECNOLÓGICA SOLAR SL	Administrador	0%	50%
INMOB E INVERSIONES DYS ESPAÑA 2017, S.L	Apoderado	0%	0%
INMOB E INVERSIONES CURAMAVIDA, S.L.	Apoderado	0%	0%

**12.5.** La Sociedad adquirió en el ejercicio 2017 la totalidad del capital social la sociedad americana INMOBILIARIA PROPERTY HOLDING CORP. por importe de 986.040 euros (ver nota 6). No se han contabilizado correcciones valorativas ni al 31 de agosto de 2018 ni al cierre del ejercicio anterior.

**12.6.** Tal y como se indica en la nota 5 de inmovilizado material, al cierre del ejercicio 2017 se registró un anticipo por importe de 220.000 euros a la empresa vinculada INVERSIONES EUROAMERICANAS PARKROSE, S.L., anticipo relacionado con el local sito en la calle Pau Claris, cuya compra se ha formalizado en marzo de 2018 con un coste de adquisición, incluyendo gastos directamente relacionados con la compra, de 564 miles de euros.

**12.7.** Ni durante el período de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018 ni durante el ejercicio 2017 el administrador único ha percibido remuneración alguna. Adicionalmente, no se le han concedido anticipos ni créditos ni otros beneficios sociales, y no se han contraído obligaciones en materia de pensiones o pago de primas de seguros de vida.



**12.8.** No existe personal de alta dirección distinto del administrador único.

### **13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Desde el 31 de agosto de 2018 y hasta la fecha de formulación de estos estados financieros se han realizado las siguientes operaciones:

- En la nota 5 se indica que a fecha de cierre del ejercicio existía un anticipo de inmovilizado relacionado con un local sito en Mataró por importe de 40.000 euros, cuya compra se ha formalizado el 26 de septiembre de 2018 por importe de 405.950,00 €.
- Desde el cierre del ejercicio y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros intermedios han continuado las gestiones de formalización de nuevos contratos de alquiler de aquellos locales disponibles para alquiler al 31 de agosto de 2018.

### **14. OTRA INFORMACIÓN**

**14.1.** La Sociedad no ha dispuesto de personal ni durante el período de ocho meses finalizado a 31 de agosto de 2018 ni durante el ejercicio 2017.

**14.2.** No existe ningún acuerdo de la Sociedad que no figure en los estados financieros y sobre el que no se haya incorporado información en otra nota de las presentes.

### **15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO**

#### **15.1. Información sobre medio ambiente**

El abajo firmante, como Administrador Único de la Sociedad, manifiesta que en la contabilidad correspondiente a los presentes estados financieros **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en las presentes notas de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

#### **15.2. Derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

Durante el ejercicio actual y ejercicio anterior, no se ha producido ningún movimiento en la partida de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

### **16. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. «DEBER DE INFORMACIÓN» DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO**

A continuación, se detalla el periodo medio de pago a los proveedores (plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación) en el ejercicio:

	<b>Período de 8 meses finalizado a 31/8/18</b>	<b>Ejercicio 2017</b>
Periodo Medio de Pago a Proveedores (en días)	117,60	39,11

**17. NOTAS ADICIONALES INCORPORADAS A EFECTOS DE CUMPLIMIENTO DE LA INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA LEY 11/2009, DE 26 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE REGULAN LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO Y POR LA LEY 27/2014, DE 27 DE NOVIEMBRE, DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES**

**17.1 Artículo 86 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades**

Con el objeto de poder acogerse desde el ejercicio 2017 al régimen jurídico y fiscal previsto en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, durante el ejercicio 2017 la Sociedad realizó una combinación de negocios (ver nota 4.8). Puesto que los socios consideraron que dicho fin era un motivo económico válido, estas operaciones se acogieron al régimen fiscal especial previsto en el Título VII, Capítulo VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

Año de adquisición	Detalle de bienes adquiridos	Entidad Transmitente		Entidad Adquirente Inmobiliaria Park Rose Iberocamericana, S.L.	
		Valor Inmueble	Amort.Acum. a 01/01/17	Valor Inmueble	Amort.Acum. a 01/01/17
2016	BARCELONA, DR. TRUETA 183 BJ	743.355,06	857,91	978.819,38	857,91
2016	BARCELONA, DR. TRUETA 183 2º	594.641,75	675,88	780.145,89	675,88
2016	BARCELONA, DR. TRUETA 183 3º	594.641,76	675,88	780.145,91	675,88
2016	BARCELONA, DR. TRUETA 183 4º	594.641,77	675,88	780.145,92	675,88
2016	BARCELONA, DR. TRUETA 183 5º	594.658,11	675,90	780.167,37	675,90
2016	BARCELONA, DR. TRUETA 183 6º	594.658,14	675,90	780.167,40	675,90
2017	BARCELONA, DR. TRUETA, PARKING	387.456,17		523.696,76	
		4.104.052,76	4.237,35	5.403.288,63	4.237,35

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

**Diferencias en coste activado en 2017:**

	VALOR DEL ACTIVO								
	A - Fiscal (valor histórico)			B - Contable (valor fusión)			Diferencias A - B		
	suelo	construcción	total	suelo	construcción	total	suelo	construcción	total
BARCELONA, DR. TRUETA 183 BJ	252.740,72	490.614,34	743.355,06	252.740,72	726.078,66	978.819,38	0,00	-235.464,32	-235.464,32
BARCELONA, DR. TRUETA 183 2º	208.124,61	386.517,14	594.641,75	208.124,61	572.021,28	780.145,89	0,00	-185.504,14	-185.504,14
BARCELONA, DR. TRUETA 183 3º	208.124,61	386.517,15	594.641,76	208.124,61	572.021,30	780.145,91	0,00	-185.504,15	-185.504,15
BARCELONA, DR. TRUETA 183 4º	208.124,62	386.517,15	594.641,77	208.124,62	572.021,30	780.145,92	0,00	-185.504,15	-185.504,15
BARCELONA, DR. TRUETA 183 5º	208.130,34	386.527,77	594.658,11	208.130,34	572.037,03	780.167,37	0,00	-185.509,26	-185.509,26
BARCELONA, DR. TRUETA 183 6º	208.130,34	386.527,80	594.658,14	208.130,34	572.037,06	780.167,40	0,00	-185.509,26	-185.509,26
BARCELONA, DR. TRUETA, PARKING	92.989,48	294.466,69	387.456,17	92.989,48	430.707,28	523.696,76	0,00	-136.240,59	-136.240,59
	1.386.364,72	2.717.688,04	4.104.052,76	1.386.364,72	4.016.923,91	5.403.288,63	0,00	-1.299.235,87	-1.299.235,87

Diferencia acumulada entre Amortización Fiscal y Contable a 31/8/18:

	AMORTIZACIÓN								
	A - Fiscal (valor histórico)			B - Contable (valor fusión)			Diferencias A - B		
	base	amort.acum.	amort.período	base	amort.acum.	amort.período	base	amort.acum.	amort.período
BARCELONA , DR. TRUETA 183 BI	490.614,34	10.670,20	6.541,52	726.078,66	10.670,20	9.681,05	-235.464,32	0,00	-3.139,52
BARCELONA , DR. TRUETA 183 2ª	386.517,14	8.525,15	5.153,56	572.021,28	8.525,15	7.626,95	-185.504,14	0,00	-2.473,39
BARCELONA , DR. TRUETA 183 3ª	386.517,15	8.525,15	5.153,56	572.021,30	8.525,15	7.626,95	-185.504,15	0,00	-2.473,39
BARCELONA , DR. TRUETA 183 4ª	386.517,15	8.525,15	5.153,56	572.021,30	8.525,15	7.626,95	-185.504,15	0,00	-2.473,39
BARCELONA , DR. TRUETA 183 5ª	386.527,77	8.525,39	5.153,70	572.037,03	8.525,39	7.627,16	-185.509,26	0,00	-2.473,46
BARCELONA , DR. TRUETA 183 6ª	386.527,80	8.525,39	5.153,70	572.037,06	8.525,39	7.627,16	-185.509,26	0,00	-2.473,46
BARCELONA , DR. TRUETA, PARKING	294.466,69	3.283,51	3.926,22	430.707,28	3.283,51	5.742,76	-136.240,59	0,00	-1.816,54
	2.717.688,04	56.579,94	36.235,84	4.016.923,91	56.579,94	53.558,99	-1.299.235,87	0,00	-17.323,14

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

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

Descripción	Ejercicio 2018
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Reserva Legal: 34.908,19 €, procedentes de la distribución del resultado del ejercicio 2016, distribución aprobada por la Junta de Socios del 30 de junio de 2017
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A



Descripción		Ejercicio 2018			
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores		N/A			
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial		<b>Inmuebles</b>	<b>Fecha adquisición</b>		
		Escorial, 30-32, Barcelona	01/01/14		
		Carreras Candi, 3-7, Barcelona	25/07/14		
		Sant Eusebi, 25, Barcelona	07/11/14		
		Gran Vía Corts Catalanes, 923, Barcelona	10/12/14		
		Avda. Icària, Barcelona	30/12/14		
		Montesa, 15, Madrid	04/08/15		
		Arturo Soria, 301, Madrid	06/09/16		
		José Maroto, 22, Madrid	08/02/17		
		Padilla, 334, Barcelona	24/01/17		
		Pau Claris, 184, Barcelona	11/10/17		
		Barcelona , Dr. Trueta 183 Bj	30/11/2016 (*)		
		Barcelona , Dr. Trueta 183 2º	30/11/2016 (*)		
		Barcelona , Dr. Trueta 183 3º	30/11/2016 (*)		
		Barcelona , Dr. Trueta 183 4º	30/11/2016 (*)		
		Barcelona , Dr. Trueta 183 5º	30/11/2016 (*)		
		Barcelona , Dr. Trueta 183 6º	30/11/2016 (*)		
		Barcelona , Dr. Trueta, Parking	09/05/2017 (*)		
		Avda. Francisco Aguirre, Talavera de la Reina	31/07/18		
		(*) el Inmueble de la calle Dr Trueta de Barcelona fue adquirido por la sociedad INMOBILIARIA RENTAS INTERNACIONALES PARKROSE, S.L.U., absorbida durante el ejercicio 2017 (ver nota 4.8)			
f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.		N/A			
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley		<b>Inmuebles</b>	<b>coste adquisición</b>	<b>amort.acum. a 31/8/18</b>	
				<b>Valor Neto Contable</b>	
		Escorial, 30-32, Barcelona	512.378 €	36.121 €	476.257 €
		Carreras Candi, 3-7, Barcelona	685.000 €	35.012 €	649.988 €
		Sant Eusebi, 25, Barcelona	700.000 €	23.289 €	676.711 €
		Gran Vía Corts Catalanes, 923, Barcelona	255.000 €	13.344 €	241.656 €
		Avda. Icària, Barcelona	135.000 €	5.428 €	129.572 €
		Montesa, 15, Madrid	1.380.000 €	20.620 €	1.359.380 €
		Arturo Soria, 301, Madrid	669.500 €	5.417 €	664.083 €
		José Maroto, 22, Madrid	506.907 €	9.252 €	497.655 €
		Padilla, 334, Barcelona	89.641 €	1.005 €	88.637 €
		Pau Claris, 184, Barcelona	1.537.498 €	6.054 €	1.531.445 €
		Barcelona , Dr. Trueta 183 Bj	978.819 €	20.351 €	958.468 €
		Barcelona , Dr. Trueta 183 2º	780.146 €	16.152 €	763.994 €
		Barcelona , Dr. Trueta 183 3º	780.146 €	16.152 €	763.994 €
		Barcelona , Dr. Trueta 183 4º	780.146 €	16.152 €	763.994 €
		Barcelona , Dr. Trueta 183 5º	780.167 €	16.153 €	764.015 €
		Barcelona , Dr. Trueta 183 6º	780.167 €	16.153 €	764.015 €
		Barcelona , Dr. Trueta, Parking	523.697 €	9.026 €	514.670 €
		Avda. Francisco Aguirre, Talavera de la Reina	4.501.311 €	5.736 €	4.495.575 €
		<b>Total coste adquisición inmuebles</b>	<b>16.375.524 €</b>	<b>271.415 €</b>	<b>16.104.109 €</b>
		<b>Media Balances Trimestrales 2018</b>			<b>15.787.104,11</b>

Descripción	Ejercicio 2018
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

Barcelona, a 28 de septiembre de 2018



D. Luis Alberto Akef Valech  
Administrador Único